



TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 761/2016

Promosso da:

“AURELIA SPV S.r.l.”

(già Banco BPM 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)



Via Salvatore Tommasi n. 65 – 80135 – Napoli –

REDATA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. Ing. Luigi DI MICCO

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

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

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. 761/2016*

CREDITORE PROCEDENTE: *“AURELIA SPV S.r.l. (già Banco BPM S.p.A.)”*

CREDITORE INTERVENUTI: *NEMO SPV S.r.l. (tramite la sua mandataria Frontis NPL S.p.A.); SO.G.E.T. – Società di Gestione Entrate e Tributi S.p.A.; Fallimento RG Fall. 294/2016 del Tribunale di Napoli –*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DEBITORE ESECUTATO: *“ nato a*

,
nata a”

quali eseguiti terzi proprietari e “

nato a
” debitore non datore di ipoteca



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

GIUDICE ESECUZIONE: *DOTT. GUGLIELMO MANERA.*

C.T.U.: *DOTT. ING. 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 ctg “II^”.*

-Premessa-

Con apposito ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 22 aprile 2018, 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. 761/2016 del R.G.E. promossa dalla “AURELIA SPV S.r.l. (già Banco BPM S.p.A.)”, con sede legale Roma (RM), Via Piemonte n. 38, Partita IVA 15430061000 e Codice Fiscale numero 15502861006, per essa “Gardant Liberty Servicing S.p.A.” con sede in Roma, Via Piemonte n. 38, Codice Fiscale 10581450961, Partita Iva 15430061000, in danno a “ C.F.

ASTE GIUDIZIARIE.it
di ” **quali esecutati terzi**

proprietari e “

debitore non datore di ipoteca,

invitandomi secondo nuovo rito, ai sensi dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare giuramento telematico e fissando, l’udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 18/12/2018 per la comparizione delle parti e per l’adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita dei beni pignorati.

In data 22/04/2018 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:

quota pari ad 1/1 delle unità immobiliari site nel Comune di Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 e precisamente:

-Appartamento piano 4 e piano S/1

· Sez. AVV, fol. 12, part.IIa 389, sub 38, cat. A/2, classe 4, cons. 8,5vani;

-Appartamento piano 4 e piano S/1

· Sez. AVV, fol. 12, part.IIa 389, sub 40, cat. A/2, classe 6, cons. 20vani;

-Appartamento piano 4 e piano S/1

· Sez. AVV, fol. 12, part.IIa 389, sub 41, cat. A/2, classe 4, cons. 4vani;

-Locale autorimessa piano Terra int. 7

· **Sez. AVV, fol. 12, part.IIa 389, sub 14, cat. C/6, classe 3, cons. 34m²;**

Contestualmente alla nomina del sottoscritto veniva assegnata delega di custodia al notaio dott.ssa Annamaria FIORE.

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

Successivamente all'assegnazione del mandato, per una serie di difficoltà incontrate sia per accedere nei beni oggetto di pignoramento, causata dall'atteggiamento poco collaborativo dei debitori esecutati, sia alla complessa natura dell'incarico nonché alle restrizioni dovute all'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da COVI-19, furono avanzate dallo scrivente una serie di richieste di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, tutte formulate all'Ill.mo G.E. a mezzo di istanze telematiche e regolarmente autorizzate, poiché suffragate da validi motivi.

Nello specifico, dopo aver eseguito con esito negativo ben due accessi in data 12/09/2018 e 12/10/2018, il custode giudiziario rilevato di non poter accedere liberamente nel compendio immobiliare pignorato, vista sia l'irreperibilità del debitore esecutata sia perché i luoghi risultavano chiusi e disabitati, con istanza presentata all'Ill.mo G.E. in data 12/10/2018 chiedeva liberazione del compendio immobiliare e allo stesso tempo autorizzazione ad accedere forzosamente mediante ausilio di fabbro.

In data 18/10/2018 Il'ill.mo G.E., autorizzava quanto richiesto dal custode giudiziario, autorizzandolo alla liberazione dell'immobile e all'accesso forzoso mediante ausilio di fabbro.

In data 14/12/2018, prima della fissata udienza ex art. 569 c.p.c. del 18/12/2018, il custode giudiziario notaio Annamaria Fiore, depositava agli atti relazione con la quale avvisava le parti costituite ed il G.E. che avrebbe disposto accesso forzoso presso gli immobili pignorati per il giorno 27/02/2019, e all'udienza del 18/12/2018, il G.E. preso atto delle difficoltà

incontrate dal custode giudiziario nell'accedere nel compendio immobiliare pignorato, vista l'impossibilità del deposito della Perizia di stima rinviava udiienza al giorno **09/07/2019**.

Successivamente per poter accedere presso gli immobili pignorati, a causa dell'insorgere di ulteriori difficoltà, **in data 03.05.2019** con ausilio di fabbro, si accedeva finalmente in parte degli immobili pignorati e a prendere possesso giuridico **di solo una porzione degli stessi**, consentendo al sottoscritto di poter effettuare un primo rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, poiché per mancanza agli atti di una relazione notarile e di un esatta individuazione dei beni, vista anche l'articolata continuità storica catastale di provenienza dei beni, si riusciva ad individuare in maniera univoca solo 3 dei quattro immobili pignorati (*subb. 40, 41 e 14*), rimanendo evidenti i dubbi sul sub 38, tra l'altro occupato dal debitore esecutato, come sarà successivamente accertato sia in sede degli accessi sia in sede più approfonditi accertamenti ipocatastali.

In data **01/07/2019** il custode giudiziario con deposito di propria relazione, informava quindi il G.E., dell'impossibilità di potere procedere al completamento delle operazioni di rilievo dell'intero compendio immobiliare e quindi della presa in possesso di parte dei beni poiché, per poter accedere in parte di essi, vista la complessità nell'andare ad individuare in maniera univoca la consistenza catastale dei beni pignorati e nello specifico quella del sub 38, aggravata dalla mancanza in atti di una relazione notarile, nonché della relativa planimetria catastale poiché non presente agli atti dell'Agenzia del Territorio, avrebbe potuto generare equivoco e quindi l'errore di accedere in una porzione di immobili che ancorché collegata a quelli oggetto di espropriazione attraverso una porta interna come rilevato in sede di accesso, al momento degli accessi destava dubbi sulla sua appartenenza al compendio immobiliare¹ oggetto di

¹ Si accerterà più tardi appartenere al compendio immobiliare e tra l'altro, occupata dal debitore esecutato in modo saltuario

espropriazione. Il custode giudiziario inoltre, evidenziava la necessità di dover procedere alla messa in sicurezza di alcuni varchi di accesso del compendio immobiliare mediante opere edili, poiché a seguito della segnalazione di alcuni insegnanti dell'adiacente Istituto scolastico, si veniva a conoscenza del fatto che gli stessi essendo privi di protezione, ed essendo collegati all'area cortilizia dell'Istituto scolastico confinante, consentivano la facile intrusione di estranei nella zona adiacente al detto Istituto, evidenziando quindi, l'urgenza di procedere alla chiusura di detti vani prospicienti l'area di proprietà della scuola e di quelli che dall'esterno davano libero accesso al compendio immobiliare pignorato.

All'udienza del **09/07/2019**, il G.E. preso atto della relazione del custode giudiziario, sentito il sottoscritto sulla circostanza che i beni staggiti risultavano effettivamente in libera comunicazione con i locali del contiguo palazzo scolastico e che quindi, si rendeva concretamente necessario impedire l'eventuale accesso di estranei nello stesso dall'esterno, mediante opere di chiusura dei varchi di accesso privi di protezione, fatto presente inoltre dell'impossibilità di poter depositare la perizia di stima, in ragione della complessità degli accertamenti catastali, aggravata dalla mancanza di una certificazione notarile sostitutiva non presentata agli atti dal creditore procedente nonché del **persistere dell'impossibilità di accesso** in uno dei beni oggetto di pignoramento, invitava l'esperto stimatore a depositare relazione relativa ai lavori di messa in sicurezza nel termine di giorni trenta, riservando all'esito ogni provvedimento, rinviando in prosieguo all'udienza del **4 febbraio 2020**.

In data **02/08/2019** il creditore ipotecario-fondiaro procedente, a mezzo dei suoi procuratori, in occasione dell'ultima udienza del 09/07/2019, anche alla luce della relazione del Notaio Annamaria Fiore, delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in ottemperanza alle richieste, a titolo

collaborativo, esplicitate dal G.E., depositavano n. 2 relazioni ipocatastali notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del compendio immobiliare, a firma del Dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli.

Intanto in data 06/10/2019, a seguito di accesso tenutosi presso il compendio immobiliare pignorato, per verificare il grado di sicurezza dei varchi di accesso dello stesso in relazione alle lamentate intrusioni furtive eseguite da parte di ignoti così come denunciate dal Custode Giudiziario, tenutosi in data 31.07.2019 alle ore 15,00 alla presenza del custode notaio dott.ssa Annamaria FIORE e del titolare della ditta

alla P.IVA nella persona del

Responsabile Tecnico della medesima società il geom. , il

sottoscritto Esperto depositava “Relazione per la determinazione delle attività da eseguire di messa in sicurezza del compendio immobiliare”, il tutto come disposto dall’Ill.mo G.E. nell’udienza del 09/07/2019.

In data 06/10/2019 il G.E. letta la Relazione dell’Esperto, disponeva con Ordinanza in pari data al custode notaio dott.ssa Annamaria FIORE, di dare seguito all’esecuzione dei lavori indicati nella suindicata relazione, avvalendosi dello stesso esperto stimatore, quale responsabile dei lavori disponendo inoltre, che il costo dei lavori venisse anticipato dal creditore precedente, il quale, a tal fine, provvederà a versare al custode, prima dell’inizio dei lavori, la somma indicata dall’esperto stimatore, fatta salva ogni diversa ed ulteriore liquidazione all’esito della realizzazione delle opere.

In data 12/12/2019 il custode giudiziario con deposito di propria relazione, informava il G.E., dell’impossibilità di poter accedere in parte del compendio immobiliare pignorato poiché, a seguito di un accesso eseguito in data 11/11/2019 alla presenza del nominato Esperto ing. Luigi Di Micco, veniva accertato che una parte del compendio immobiliare, che tra l’altro, all’origine sembrava non far parte delle unità immobiliari pignorate, si constatava che la



stessa risultava completamente arredata dando l'idea di essere abitata. A seguito di tale rinvenimento il Notaio, in ottemperanza al provvedimento di liberazione emesso dal G.E in data 18 ottobre 2018, notificava agli esecutati l'invito e la diffida a

liberare detto compendio entro e non oltre il giorno 20 gennaio 2020 alle ore 10,30 informandoli che in detta sede laddove non fossero presenti e non avessero provveduto a quanto diffidato si sarebbe relazionato al G.E. per gli opportuni provvedimenti. Successivamente per inventariare la parte di compendio arredata, il custode giudiziario concordava sopralluogo per la data del 02/12/2019 anche con l'esperto nominato, per la consegna delle chiavi al fine di iniziare i lavori di messa in sicurezza del compendio essendo arrivati i relativi fondi. In data 02/12/2019 pur avendo l'Esperto comunicato la sua assenza a causa di una improvvisa influenza, il custode giudiziario si recava ugualmente presso gli immobili pignorati al fine di procedere alle operazioni di inventario, ma ivi giunta sui luoghi constatava una serie di modifiche ai varchi di accesso e l'impossibilità di poter prendere possesso dell'ulteriore cespite pignorato. In data 10/01/2020 il G.E. letta la Relazione del custode giudiziario, disponeva la prosecuzione delle operazioni di liberazione, con riserva di ogni ulteriore provvedimento alla prossima udienza del 04/02/2020.

All'udienza del 04/02/2020 alla presenza del G.E., del creditore procedente BANCO POPOLARE SOC. COOP. rappresentato dall'Avv. Stefano Gimmi Folesani, per l'intervenuto Fallimento in persona del curatore avv. Roberta Napolitano, per delega del procuratore costituito, l'avv. Fiorella Cannavale Di Lauro, il debitore di persona, dott. , l'esperto stimatore Ing. Luigi Di Micco e l'Avv. Angelo Pinelli in sostituzione del custode giudiziario notaio Annamaria Fiore, il G.E. considerato che con separato decreto era stata fissata per il giorno 16/03/2020 l'udienza di comparizione delle parti conseguente all'opposizione proposta dal

liquidatore, ritenuto di dover riservare ogni provvedimento all'esito della decisione che sarebbe stata assunta all'udienza già fissata, rinviava alla medesima udienza del 16/03/2020, ogni provvedimento da adottare.

L'udienza del 16/03/2020 subiva una serie di rinvii per le note vicende legate alla subentrata crisi epidemiologica del COVID-19, prima alla data del 18/05/2020 e poi al 07/09/2020, nel contempo però, in data 21/05/2020 il custode giudiziario, compulsato da una mail-pec da parte di un certo sig.

, il quale nella sua qualità di comproprietario degli appartamenti sottostanti gli immobili di proprietà dei debitori esecutati, rappresentava danni e la pericolosità di copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo annesso all'immobile pignorato sub 41 copertura del suo appartamento, chiedeva all'Ill.mo G.E. se procedere o meno, alle opportune verifiche delle lamentate infiltrazioni previa convocazione dell'Esperto nominato, nonché atteso il rinvio all'udienza del 07/09/2020, di disporsi inoltre, in merito al ricorso ex art. 615 c.p.c. presentato nelle more, dal liquidatore del concordato del Fallimento

nonché del concordato del Fallimento .

In pari data 21/05/2020 il G.E. letta la Relazione del custode giudiziario, disponeva che il custode procedesse con l'ausilio dell'esperto stimatore ad una più analitica descrizione dello stato dei luoghi, delle cause delle infiltrazioni, delle opere da realizzare per la rimozione delle stesse e della relativa spesa, all'uopo precisando: *quale sia l'eventuale incidenza del fenomeno infiltrativo sulle condizioni attuali del bene e, quindi, sul prezzo della vendita; - se la spesa da sostenere sia assolutamente necessaria "per il mantenimento dell'immobile pignorato in fisica e giuridica esistenza" e dunque essenziale a garantire l'integrità del bene ed a scongiurare il suo venir meno per crollo o altre cause.* Che il custode provveda successivamente a relazionare al G.E. circa l'esito degli accertamenti richiesti, informandone altresì il debitore



esecutato, nonché la pubblica amministrazione competente in ipotesi di pericolo per la pubblica o privata incolumità e lo stesso creditore per l'eventuale anticipazione dei costi. Disponeva inoltre di dare seguito ai lavori già autorizzati con decreto del 7 ottobre 2019, da eseguirsi nel rispetto di tutte le disposizioni dettate in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19.

In data **26/06/2020**, facendo seguito a quanto disposto dall'Ill.mo G.E. nell'Ordinanza del 21/05/2020, veniva eseguito, adottando tutte le misure atte a contenere eventuali contagi da COVID-19, accesso presso il compendio immobiliare pignorato, per verificare le lamentate infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzino annesso all'appartamento pignorato nel sottostante appartamento di proprietà di terzi, alla presenza oltre del sottoscritto, sia del custode giudiziario accompagnata dal suo collaboratore l'avv.

e sia del sig. riservandomi al termine dell'accesso di relazionare per iscritto su quanto dedotto a seguito delle verifiche effettuate.

In data **03/07/2020** il custode giudiziario con relazione depositata in atti, notiziava il G.E. sull'esito del sopralluogo eseguito con l'esperto ing. Luigi Di Micco, rilevando che lo stesso, sotto l'aspetto tecnico, ha rilevato la presenza di una macchia di umidità nel sottostante appartamento di proprietà del sig. , proveniente dal sovrastante terrazzino annesso al compendio pignorato, accertando il cattivo stato di manutenzione della pavimentazione e dell'unica caditoia di raccolta delle acque piovane. L'esperto inoltre prospettava come lavori da eseguire per l'eliminazione delle infiltrazioni la pulizia del terrazzino pignorato e la posa di uno strato di guaina bituminosa impermeabile, riservandosi di depositare una sintetica relazione a tal proposito.



In pari data 03/07/2020 il G.E., letta la relazione del custode con la quale si chiedeva di “disporre in merito ai lavori da eseguire” per l’eliminazione delle infiltrazioni che si stavano producendo ai danni del sottostante appartamento, riservava ogni decisione all’esito del deposito della relazione dell’esperto, stante la necessità di accertare – come già richiesto con decreto del 25.05.2020 <<se la spesa da sostenere sia assolutamente necessaria “per il mantenimento dell’immobile pignorato in fisica e giuridica esistenza” e dunque essenziale a garantire l’integrità del bene ed a scongiurare il suo venir meno per crollo o altre cause>>. Solo in tal caso, infatti, il costo dell’opera sarebbe potuta essere posta a carico del creditore procedente a pena di improcedibilità dell’azione esecutiva. Diversamente – come pure già si era evidenziato nel citato decreto del 25.05.2020 – permanendo la responsabilità del debitore, quale proprietario del bene, nei confronti dei terzi, sarebbe spettato a quest’ultimo procedere ai lavori richiesti.

All’udienza del 07/09/2020, per una serie di sopravvenute difficoltà relative a ritardi avuti nel ricevere preventivi da parte di ditte disposte ad eseguire gli interventi necessari per l’eliminazione delle cause di infiltrazioni d’acqua nel sottostante appartamento, lo scrivente ritardava il deposito della relazione richiesta con ordinanza del 21/05/2020 dal G.E. in merito ai lavori da eseguire per l’eliminazione delle infiltrazioni, rinviandosi così di fatto alla data del 26/10/2020 nuova udienza.

All’udienza del 26/10/2020, il sottoscritto CTU come ordinato presentava “Relazione sulle risultanze dei sopralluoghi e dei pedissequi lavori e costi relativi all’eliminazione delle lamentate infiltrazioni”, depositando contestualmente telematicamente prima dell’Udienza, 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 parte del compendio immobiliare dovute all'atteggiamento poco collaborativo del debitore esecutato. Il G.E. vista l'istanza di proroga depositata dall'esperto, ritenuto meritevoli le ragioni in esse rappresentate, anche in considerazione del fatto che parte del compendio immobiliare (sub 38) ancora non era nel possesso della custodia, accordava la proroga rinviando in prosieguo, per la determinazione delle modalità di vendita all'udienza del **25 maggio 2021.**

L'udienza del **25/05/2021** per impedimento del G.E. alla trattazione del procedimento, veniva d'ufficio rinviata prima alla data del **27/09/2021**, poi al **03/01/2022** ed infine a quella ultima del **09/05/2022.**

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 **29/12/2020** 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'ultimo immobile pignorato sub 38. In tale data il sottoscritto effettuava un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi.

La complessa struttura edilizia dei beni pignorati, non concedeva allo scrivente di poter svolgere con continuità le operazioni di rilievo, tant'è che previo coordinamento con il custode giudiziario, per rilevare l'intera struttura sono stati necessario ulteriori 5 accessi e precisamente in data 13.05.2021, 15.05.2021, 16.07.2021, 04.09.2021 e 24.11.2021.

Infine considerata la natura dei beni pignorati, derivanti dal frazionamento di una più ampia consistenza di appartamento storico (**gravati tra l'altro da vincoli di interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali a norma delle disposizioni del D.lgs n. 42/04 in virtù di decreto emesso dal Ministero competente il 30/05/1950, notificato il 03/07/1950 e trascritto a Napoli il 16/10/1950 ai nn. 20733/14896**), dovendo accertare con esattezza sia la relativa provenienza ultraventennale sia la relativa

legittimità Urbanistica, il sottoscritto, procedeva a formulare richiesta sia dei titoli di provenienza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sia dei relativi atti Amministrativi Urbanistici al Settore Edilizia Privata del Comune di Napoli, nonché alla Soprintendenze per i Beni Ambientali ed Architettonici di Napoli, accertamenti che hanno comportato una particolare difficoltà e lentezza connessa alle restrizioni imposte dall'emergenza epidemiologica del COVI-19 del periodo, che hanno imposto di non poter interagire in presenza con gli Uffici pubblici, potendo solo formulare istanze via mail-pec con conseguente lungaggine dei tempi di attesa per l'evasione delle pratiche.

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 della certificazione redatta dal dott. Gigino ROLLO, Notaio in Novoli (LE), depositato agli atti della procedura in data 02.08.2019, **si è verificato che la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.**

Dall'esame dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile, depositata agli atti della procedura, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli I, si è accertato la piena corrispondenza tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella relazione notarile e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento con a quelli effettivi dei beni staggiti.

Nello specifico, risultano di proprietà dei debitori esegutati,

Codice fiscale _____

per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di _____

separazione dei beni e nata a

Codice fiscale **per la** _____

quota di 1/2 di piena proprietà in stato civile nubile all'atto dell'acquisto, le unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65, censiti in catasto con i seguenti identificativi:

1. **Abitazione** Via Salvatore Tommasi civ. 65, piano 4 – S/1² (quarto e seminterrato²):

² Occorre precisare, come meglio sarà descritto nei capitoli successivi, che nel titolo di provenienza per notaio dott. Diego Ciro Vanacore del 15/07/2010 rep. 37572, con il quale i debitori esegutati diventano proprietari del bene pignorato, viene riportato che nell'acquisto dell'appartamento sub 38 è compreso l'annesso locale nel piano cantinato, costituente sua pertinenza esclusiva, contrariamente a quanto riportato nei titoli di provenienza. Esaminando la continuità storica catastale e quella dei titoli di provenienza nell'ultra-ventennio, l'appartamento compravenduto **sub 38** risulta generato dal frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza **sub 28** costituito da 32 vani catastali con annesso locale al piano cantinato, dal quale viene distaccato l'appartamento sub 38, lasciando alla residua parte **ex sub 28** il locale cantinato. Successivamente la residua parte di appartamento **ex sub 28** viene ulteriormente frazionata in due appartamenti **sub 40** e **sub 41**, e a quest'ultimo viene annesso il locale cantinato. Ed in vero, nel titolo di provenienza per notaio dott. Salvatore Di Martino del 21/12/1991 rep. 6577, con il quale il dante causa dei debitori esegutati la sig.ra _____ acquista il bene sub 38, nella descrizione del bene compravenduto non si fa alcun riferimento al locale cantinato, così come nessuna menzione dello stesso viene fatta nei titoli più remoti, l'unico riferimento al locale cantinato è riportato nella relativa planimetria Catastale originarie d'impianto annesso al ex sub 28 e successivamente, a seguito del frazionamento dell'ex sub 28 nei subb. 40 e 41 il locale cantinato viene aggraffato all'appartamento sub 41. La confusione generata nell'atto del notaio Vanacore probabilmente è dovuta al fatto che i danti causa dei debitori esegutati erano anche proprietari degli ulteriori sub 40 e sub 41 che come vedremo, venderanno con medesimo atto del notaio Vanacore agli stessi debitori in uno ad altri beni.

Ù Sez. AVV, Foglio 12, p.lla 389, **sub 38**, cat. A/2, classe 4, vani 8,5;

2. **Abitazione** Via **Tommaso Senise**³ civ. 65, al piano 4 – S/1⁴ (quarto e seminterrato):

Ù Sez. AVV, Foglio 12, p.lla 389, **sub 40**, cat. A/2, classe 6, vani 20,0;

3. **Abitazione** Via **Tommaso Senise**⁵ civ. 65, al piano 4 – S/1 (quarto e seminterrato):

Ù Sez. AVV, Foglio 12, p.lla 389, **sub 41**, cat. A/2, classe 4, vani 4,0;

4. **Locale autorimessa** Via Salvatore Tommasi civ. 65, piano T (terra):

Ù Sez. AVV, Foglio 12, p.lla 389, **sub 14**, cat. C/6, classe 3, cons. 24m²;

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

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 1 è stato acquisito copia del titolo di provenienza dei beni pignorati in favore dei debitori eseguiti in quanto non risultante dalla documentazione in atti, nello specifico: (Cfr. All.to n. 1 – Copia Atto di compravendita del 15.07.2010 rep. 37572 racc. 16295 per Notaio dott. Diego Ciro Vanacore).

- con atto di compravendita per Notaio dott. Diego Ciro VANACORE di Torre Annunziata (NA) del **15.07.2010** rep. 37572 racc. 16295, **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 28.07.2010 ai nn. 21438/14169, per la quota di 1/2 di**

³ Erroneamente riportato in Catasto come Via Tommaso Senise ma correttamente Via Salvatore Tommasi.

⁴ Relativamente all'indicazione del piano S/1 (seminterrato), occorre fare una precisazione, lo stesso è riportato in maniera errata, dovuto probabilmente ad un refuso poiché il sub 40 nasce dalla variazione catastale per frazionamento operata in data 04/06/1977 in atti dal 02/03/1998 n. 3028.1/1977 dell'appartamento di maggiore consistenza con annesso locale cantinato ex sub 28 posto al piano 4 e S/1 (S/1 riferito al locale cantinato).

⁵ Erroneamente riportato in Catasto come Via Tommaso Senise ma correttamente Via Salvatore Tommasi.

piena proprietà in regime di separazione dei beni e

nata a Codice fiscale

per la quota di 1/2 di piena proprietà in stato

civile nubile, acquistavano dalla Sig.ra nata a

Codice fiscale , per

il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni,

l'immobile ad uso abitazione sito in Napoli alla Via Salvatore Tommasi

civ. 65 piano 4 riportato in N.C.E.U. al **Foglio 12, P.lla 389, sub 38**, cat.

A/2, vani 8,5. Si precisa inoltre che dall'atto di provenienza più remoto per

notaio dott. Salvatore Di Martino del 21/12/1991 rep. 6577, con il quale il

dante causa dei debitori esecutati la sig.ra acquista il bene

sub 38, nella descrizione del bene compravenduto, risulta tra le parti di

comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, il diritto di godimento del

parcheggio per un'autovettura nel cortile condominiale. Nel quadro D della

nota e nell'atto è riportato che: la venditrice dichiara che l'immobile è

gravato da vincoli di interesse di particolare importanza a favore del

Ministero dei Beni Culturali a norma delle disposizioni a norma del D.Lgs

n. 42/04 in virtù di decreto emesso dal Ministero competente il 30/05/1950,

notificato il 13/07/1950 e trascritto a Napoli il 16/10/1950 al n.

20733/14896; le parti quindi convengono che l'efficacia della vendita degli

immobili in Napoli alla via Salvatore Tommasi n.65 venga condizionata

sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del

Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali da esercitarsi nei modi e termini

previsti dalla precitata normativa (Cfr. All.to n. 2 – Copia nota di

trascrizione riportata presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 del

28.07.2010 ai nn. 21438/14169);

· con atto di compravendita per Notaio dott. Diego Ciro VANACORE di

Torre Annunziata (NA) del **15.07.2010** rep. 37572 racc. 16295, **trascritto a**

Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 28.07.2010 ai nn. 21438/14169,

per la quota di 1/2 di

piena proprietà in regime di separazione dei beni e

Codice fiscale

per la quota di 1/2 di piena proprietà in stato

civile nubile, acquistavano dal Sig.

il9J, per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, gli immobili

siti in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 (*erroneamente indicati alla Via Tommaso Senise*) e precisamente: 1) abitazione al piano 4 riportato in

N.C.E.U. alla **Sezione Urbana AVV, Foglio 12, P.IIIa 389, sub 40**, cat.

A/2, vani 20,0; 2) abitazione al piano 4 riportato in N.C.E.U. alla **Sezione**

Urbana AVV, Foglio 12, P.IIIa 389, sub 41, cat. A/2, vani 4,0; 3) Locale

garage al piano T (terra) riportato in N.C.E.U. alla **Sezione Urbana AVV,**

Foglio 12, P.IIIa 389, sub 14, cat. C/6, 24m². **Nel quadro D della nota e**

nell'atto è riportato che: la venditrice dichiara che l'immobile è gravato da

vincoli di interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei

Beni Culturali a norma delle disposizioni a norma del D.Lgs n. 42/04 in

virtù di decreto emesso dal Ministero competente il 30-05-1950, notificato

il 13-07-1950 e trascritto a Napoli il 16-10-1950 al n. 20733/14896; le parti

quindi convengono che l'efficacia della vendita degli immobili in Napoli

alla via Salvatore Tommasi n. 65 venga condizionata sospensivamente

all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni

Culturali ed Ambientali da esercitarsi nei modi e termini previsti dalla

precitata normativa (Cfr. All.to n. 3 – Copia nota di trascrizione riportata

presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 del 28.07.2010 ai nn.

21437/14168);

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.

Dalla verifica dei certificati depositati in atti dal creditore procedente, nonché dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi registri dello stato civile del Comune di Cesena e Torre Annunziata (NA), ufficio anagrafe e servizi demografici, risulta che il debitore esecutato il sig. Codice

fiscale risulta in stato civile libero per divorzio dal

20.11.2018, dalla Sig.ra (Cfr.

All.to n. 4 –Estratto di Certificato Anagrafico di Stato civile del debitore esecutato).

Tuttavia però, come precedentemente riportato e meglio trascritto nell'Estratto di Matrimonio, all'atto degli acquisti dei beni oggi oggetto di pignoramento il debitore esecutato risultava in separazione legale dei beni, giusto atto del **17/01/2000** repertorio 124401 a rogito del Notaio dott. Michele Diliegro di Torre Annunziata, i beni oggi oggetto di pignoramento risultano di esclusiva proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/2 (Cfr. All.to n. 5 –Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato).

Per quanto concerne invece la debitrice esecutata

nata a Codice fiscale

risulta che la stessa ha contratto matrimonio solo in

data **24.12.2014** con il sig. e nelle

annotazioni a margine si legge che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, quindi dopo l'acquisto dei beni oggi oggetto di espropriazione. Sempre a margine dell'Estratto di Matrimonio si legge che il

Tribunale di Torre Annunziata in data 08/11/2016 ha omologato il verbale di

separazione consensuale sottoscritto il 19/10/2016 dai coniugi. I beni oggi oggetto di pignoramento risultano quindi di esclusiva proprietà della debitrice eseguita per la quota di 1/2 (Cfr. All.to n. 6 –Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali della debitrice eseguita).

Per quanto sopra, si può affermare che alla data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, gli **esecutati nato a**

nata a

, erano e sono a tutt'oggi

esclusivi proprietari dei cespiti pignorati e pertanto il pignoramento immobiliare risulta correttamente iscritto sulla quota pari 1/1 del diritto di piena proprietà e quindi sull'intero degli immobili oggetto della presente perizia.

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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Gigino Rollo, depositata agli atti della procedura in data 02.08.2019, 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, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 29.08.2016 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 12343/1696 del 02/05/2018** per scrittura privata con sottoscrizione

autenticata, per atto notaio dott. Di Liegro Domenico di Torre Annunziata del 17/04/2018 rep. 5843 racc. 3966, per la somma di Euro 2.950.000,00, a favore della “” con sede di C.F.

contro nata a

Codice fiscale per la

quota di 1/2 di piena proprietà in stato civile nubile, sui seguenti immobili

(Cfr. All.to n. 7 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d'ipoteca volontaria a favore della “.” nn.

12343/1696 del 02/05/2018):

1. **Appartamento di tipo civile al piano 4/S1** in Napoli alla Via, Salvatore Tommasi n. 65, riportato nel NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 40, cat. A/2, vani 20;
2. **Appartamento di tipo civile al piano 4/S1** in Napoli alla Via San Giuseppe Nudi n. 11bis, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 41, cat. A/2, vani 4;
3. **Locale autorimessa al piano T (terra)** in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 14, cat. C/6, mq. 24

a margine di detta ipoteca è stato trascritto annotamento **ai nn. 28450/2687 del 19/10/2018** atto di precisazione (Cfr. All.to n. 8 – Visura Ipotecaria telematica relativa all'annotazione alla formalità d'ipoteca volontaria a favore della “.” nn.

28450/2687 del 19/10/2018);

- **trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 662/489 del 11/01/2017** dell'atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario numero 306/2016 del 11/11/2016 pubblico ufficiale Tribunale Di Napoli VII Sezione di Napoli C.F. a favore Fallimento società in

accomandita semplice sede , contro

società in accomandita semplice

sede , nato a T

(Cfr. All.to n. 9 –

Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di “atto giudiziario,
sentenza dichiarativa di fallimento,” a favore del “Fallimento

” nn. 662/489 del

11/01/2017);

trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 23185/17697 del

29/08/2016 dell’atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento

immobili, atto giudiziario numero 4124 del 12/08/2016, notificato da

Ufficiale Giudiziario di Napoli C.F. 80021140639, a favore del Banco

Popolare società cooperativa con sede in Verona C.F. 03700430238, contro

1/2 di piena proprietà e

1/2

di piena proprietà, gravante sui seguenti immobili (Cfr. All.to n. 10 –

Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento
immobiliare a favore del “Banco Popolare società cooperativa” nn.

23185/17697 del 29/08/2016):

4. **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via, Salvatore

Tommasi n. 65, riportato nel NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub.

40, cat. A/2, vani 20;

5. **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via San

Giuseppe Nudi n. 11bis, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389,

sub. 41, cat. A/2, vani 4;

6. **Locale autorimessa al piano T (terra)** in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 14, cat. C/6, mq. 24;
7. **Appartamento di tipo civile al piano 4/S1** in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 38, cat. A/2, vani 8,5.

- **trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 3248/2558 del 11/02/2016** “atto esecutivo o cautelare decreto di sequestro preventivo per equivalente” atto giudiziario numero 5415/15 del 02/02/2016 pubblico ufficiale Tribunale di Torre Annunziata C.F. 90026810631, a favore Erario dello Stato sede di Roma C.F. 80193210582, contro
1/2 di piena proprietà e
1/2 di piena proprietà,
sui seguenti immobili (*Cfr. All.to n. 11 – Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di “atto esecutivo o cautelare decreto di sequestro preventivo per equivalente” a favore del “Erario dello Stato sede di Roma” nn. 3248/2558 del 11/02/2016*):

1. **Appartamento di tipo civile al piano 4/S1** in Napoli alla Via, Salvatore Tommasi n. 65, riportato nel NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 40, cat. A/2, vani 20;
2. **Appartamento di tipo civile al piano 4/S1** in Napoli alla Via San Giuseppe Nudi n. 11bis, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 41, cat. A/2, vani 4;
3. **Locale autorimessa al piano T (terra)** in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 14, cat. C/6, mq. 24;



4. **Appartamento di tipo civile al piano 4/S1** in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 38, cat. A/2, vani 8,5.

- **trascrizione ipoteca giudiziaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 8995/1180 del 24/04/2015** derivante da atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Torre Annunziata sez. dist. di Torre del Greco (NA) del 07/07/2014 rep. 55/2011 per “decreto ingiuntivo” a favore di “Mediocredito Italiano S.p.A.” sede di Milano C.F. 13300400150, per la somma di euro 400.000,00 contro

1/2 di piena

proprietà, sui seguenti immobili (Cfr. All.to n. 12 –Visura Ipotecaria telematica della -Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore della “Mediocredito Italiano S.p.A.” nn. 8995/1180 del 24/04/2015):

1. **Appartamento di tipo civile al piano 4/S1** in Napoli alla Via, Salvatore Tommasi n. 65, riportato nel NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 40, cat. A/2, vani 20;
2. **Appartamento di tipo civile al piano 4/S1** in Napoli alla Via San Giuseppe Nudi n. 11bis, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 41, cat. A/2, vani 4;
3. **Locale autorimessa al piano T (terra)** in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 14, cat. C/6, mq. 24;
4. **Appartamento di tipo civile al piano 4/S1** in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 38, cat. A/2, vani 8,5.

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 8719/1134 del 22/04/2015** concessa a garanzia di cambiali, per atto notaio dott. Stefano Santangelo di Napoli del 31/03/2015 rep. 13611 racc.

8461, per la somma di Euro 50.000,00 di cui **Euro 50.000,00** per quota capitale, a favore della “Alliance Healthcare Italia Distribuzione S.p.A.” con sede in Roma C.F. 00432760585 (domicilio ipotecario eletto Roma Via Tiburtina n. 1310), contro

1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, sui seguenti immobili (Cfr. All.to n. 13 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d’ipoteca volontaria a favore

della “” 8719/1134 del 22/04/2015):

- **Appartamento di tipo civile al piano 4/S1** in Napoli alla Via San Giuseppe Nudi n. 11bis, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 41, cat. A/2, vani 4.

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 8720/1135 del 22/04/2015** concessa a garanzia di cambiali, per atto notaio dott. Stefano Santangelo di Napoli del 31/03/2015 rep. 13612 racc.

8462, per la somma di Euro 50.000,00 di cui **Euro 50.000,00** per quota capitale, a favore della “Alliance Healthcare Italia Distribuzione S.p.A.” con sede in Roma C.F. 00432760585 (domicilio ipotecario eletto Roma Via Tiburtina n. 1310), contro

1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, sui seguenti immobili (Cfr. All.to n. 14 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d’ipoteca volontaria a favore

della “.” 8720/1135 del 22/04/2015):

- **Appartamento di tipo civile al piano 4/S1** in Napoli alla Via, Salvatore Tommasi n. 65, riportato nel NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 40, cat. A/2, vani 20.

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 8721/1136 del 22/04/2015** concessa a garanzia di cambiali, per atto notaio dott. Stefano Santangelo di Napoli del 31/03/2015 rep. 13613 racc. 8463, per la somma di Euro 50.000,00 di cui **Euro 50.000,00** per quota capitale, a favore della “Alliance Healthcare Italia Distribuzione S.p.A.” con sede in Roma C.F. 00432760585 (domicilio ipotecario eletto Roma Via Tiburtina n. 1310), contro

1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, sui seguenti immobili (Cfr. All.to n. 15 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d’ipoteca volontaria a favore della “Alliance Healthcare Italia Distribuzione S.p.A.” 8721/1136 del 22/04/2015):

1. **Appartamento di tipo civile al piano 4/S1** in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 38, cat. A/2, vani 8,5.

- **iscrizione di ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 come mod. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 nn. 13348/2788 del 17.05.2010** in virtù di atto amministrativo del 07/05/2010 repertorio 107990/71 a favore di “Equitalia Polis S.p.A.” con sede in Napoli Codice fiscale 07843060638 per la somma di euro 23.508,24 a garanzia di capitale di euro 11.754,12, contro “T

e gravante sulla quota pari a 1/1 di proprietà, sui seguenti immobili (Cfr. All.to n. 16 – Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca legale a favore della “Equitalia Polis S.p.A.” nn. 13348/2788 del 17.05.2010):

1. **Appartamento di tipo signorile al piano 4/S1** in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 28, cat. A/1, vani 28,0;



2. **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 38, cat. A/2, vani 8,5.

· **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 10226/2013 del 18/03/2008** per la somma di Euro 2.500.000,00 di cui **Euro 2.200.000,00** per quota capitale, a favore della “*Deutsche Bank Mutui S.p.A.*” sede in Milano C.F. 08226630153 (domicilio ipotecario eletto Milano Via Santa Sofia N. 10), contro il debitore non datore di ipoteca “

contro

“

” in separazione dei beni 1/1 di piena proprietà (*immobili 1 e 2*) e contro “

C.F. ”

in

separazione dei beni 1/1 di piena proprietà (*immobile 3*), entrambi terzo datori di ipoteca, accesa a garanzia della restituzione di un mutuo della durata di 20 anni, e nascente da atto per notaio dott. Gallavresi Roberto di Garbagnate Milanese del 05/03/2008 rep. 11825 racc. 6805, e gravante sulla quota pari a 1/1 di proprietà, sui seguenti immobili (*Cfr. All.to n. 17 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d’ipoteca volontaria a favore della “Deutsche Bank Mutui S.p.A.” nn. 10226/2013 del 18/03/2008*):

1. **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via, Salvatore Tommasi n. 65, riportato nel NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 40, cat. A/2, vani 20;

2. **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via San Giuseppe Nudi n. 11bis, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 41, cat. A/2, vani 4;

3. **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 38, cat. A/2, vani 8,5.

· **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 10226/2012 del 18/03/2008** per la somma di Euro 2.500.000,00 di cui **Euro 2.200.000,00** per quota capitale, a favore della “*Deutsche Bank Mutui S.p.A.*” sede in Milano C.F. 08226630153 (domicilio ipotecario eletto Milano Via Santa Sofia N. 10), contro il debitore non datore di ipoteca “F

contro “

” in

separazione dei beni 1/1 di piena proprietà (*immobili 1 e 2*) e contro “

” in separazione dei beni 1/1 di piena proprietà

(*immobile 3*), entrambi terzo datori di ipoteca, accesa a garanzia della restituzione di un mutuo della durata di 20 anni, e nascente da atto per notaio dott. Gallavresi Roberto di Garbagnate Milanese del 05/03/2008 rep. 11824 racc. 6804, e gravante sulla quota pari a 1/1 di proprietà, sui seguenti immobili (*Cfr. All.to n. 18 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d’ipoteca volontaria a favore della “Deutsche Bank Mutui S.p.A.” nn. 10226/2012 del 18/03/2008*):

1. **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via, Salvatore Tommasi n. 65, riportato nel NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 40, cat. A/2, vani 20;

2. **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via San Giuseppe Nudi n. 11bis, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 41, cat. A/2, vani 4;



3. **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 38, cat. A/2, vani 8,5.

· **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 10226/2011 del 18/03/2008** per la somma di Euro 2.500.000,00 di cui **Euro 2.200.000,00** per quota capitale, a favore della “*Deutsche Bank Mutui S.p.A.*” sede in Milano C.F. 08226630153 (domicilio ipotecario eletto Milano Via Santa Sofia N. 10), contro il debitore non datore di ipoteca “

, contro “

in

separazione dei beni 1/1 di piena proprietà (*immobili 1 e 2*) e contro “

” in separazione dei beni 1/1 di piena proprietà

(*immobile 3*), entrambi terzo datori di ipoteca, accesa a garanzia della restituzione di un mutuo della durata di 20 anni, e nascente da atto per notaio dott. Gallavresi Roberto di Garbagnate Milanese del 05/03/2008 rep. 11823 racc. 6803, e gravante sulla quota pari a 1/1 di proprietà, sui seguenti immobili (*Cfr. All.to n. 19 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d'ipoteca volontaria a favore della “Deutsche Bank Mutui S.p.A.” nn. 10226/2011 del 18/03/2008*):

1. **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via, Salvatore Tommasi n. 65, riportato nel NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 40, cat. A/2, vani 20;

2. **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via San Giuseppe Nudi n. 11bis, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 41, cat. A/2, vani 4;

3. **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 38, cat. A/2, vani 8,5.

· **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 5134/1951 del 16/02/2005** per la somma di Euro 2.500.000,00 di cui **Euro 1.250.000,00** per quota capitale, a favore della “Banca per il Leasing-Italease S.p.A.” sede in Milano C.F. 00846180156 (domicilio ipotecario eletto Milano Via Cino Del Duca n. 12), contro il debitore non datore di ipoteca “

”, contro “

” in

separazione dei beni 1/1 di piena proprietà (*immobili 1, 2 e 3*) e contro “

” in separazione dei beni 1/1 di piena proprietà

(*immobile 4*), entrambi terzo datori di ipoteca, accesa a garanzia della restituzione di un mutuo della durata di 10 anni, e nascente da atto per notaio dott. Di Transo Giuseppe di Napoli del 10/02/2005 rep. 111660 racc. 30026, e gravante sulla quota pari a 1/1 di proprietà, sui seguenti immobili (*Cfr. All.to n. 20 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d’ipoteca volontaria a favore della “Banca per il Leasing-Italease S.p.A.” nn. 5134/1951 del 16/02/2005*):

1. **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via, Salvatore Tommasi n. 65, riportato nel NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 40, cat. A/2, vani 20;

2. **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via San Giuseppe Nudi n. 11bis, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 41, cat. A/2, vani 4;



3. **Locale autorimessa al piano T (terra)** in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 14, cat. C/6, mq. 24;
4. **Appartamento di tipo civile al piano 4/S1** in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 38, cat. A/2, vani 8,5.

· **trascrizione convenzione amministrativa presso Conservatoria RR.II.**

di Napoli 1 ai nn. 757/587 del 14/01/1995 derivante da “Vincoli di interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali a norma delle disposizioni a norma del D.Lgs n. 42/04 in virtù di decreto emesso dal Ministero competente il 30-05-1950, notificato il 13/07/1950 e trascritto a Napoli il 16/10/1950 al n. 20733/14896” atto repertorio n. 11114 del 29/10/1992 emesso dall’Autorità emittente Soprintendente Beni A.A. di Napoli, a favore del “*Ministero Beni Culturali e Ambientali ufficio centrale per i Beni Ambientali Architettonici Archeologici Artistici e Storici*” con sede in Roma C.F. 80441740588 contro

,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, e gravante sul seguente immobile (*Cfr. All.to n. 21 – Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di convenzione amministrativa a favore del “Ministero Beni Culturali e Ambientali ufficio centrale per i Beni Ambientali Architettonici Archeologici Artistici e Storici” nn. 757/587 del 14/01/1995*):

1. **Immobile di Pregio Artistico e Storico** in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 40, cat. A/2, vani 20,0.

· **trascrizione convenzione amministrativa presso Conservatoria RR.II.**

di Napoli 1 ai nn. 758/588 del 14/01/1995 derivante da “Vincoli di

interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali a norma delle disposizioni a norma del D.Lgs n. 42/04 in virtù di decreto emesso dal Ministero competente il 30-05-1950, notificato il 13-07-1950 e trascritto a Napoli il 16-10-1950 al n. 20733/14896” atto repertorio n. 11606 del 25/11/1992 emesso dall’Autorità emittente Soprintendente Beni A.A. di Napoli, a favore del “Ministero Beni Culturali e Ambientali ufficio centrale per i Beni Ambientali Architettonici Archeologici Artistici e Storici” con sede in Roma C.F. 80441740588 contro “

C.F.

proprietaria per la quota 1/1 e gravante sul seguente immobile (Cfr. All.to n. 22 – Visura Ipotecaria telematica della - Trascrizione di convenzione amministrativa a favore del “Ministero Beni Culturali e Ambientali ufficio centrale per i Beni Ambientali Architettonici Archeologici Artistici e Storici” nn. 758/588 del 14/01/1995):

2. **Immobile di Pregio Artistico e Storico** in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 28, cat. A/1, vani 28,0.

N.B. nel quadro D della nota è riportato: la visita potrà avvenire il primo giovedì di ogni mese alle ore 11.

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. Gigino Rollo di Novoli (LE), prodotta in atti risulta aggiornata fino alla data 29 luglio 2019, 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, visura ipotecaria generale sui soggetti debitori esecutati, al fine, di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento

per cui si procede 29 agosto 2016 fino alla data del 25 giugno 2021 (Cfr. All.to n. 23 – *Visura Ipotecaria telematica generale dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 eseguita sui debitori esecutati*). Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile del notaio dott. Gigino Rollo di Novoli (LE) depositata agli atti dal creditore procedente, **nel periodo esaminato dal 25/05/2021**, data dell’ispezione eseguita dal sottoscritto successiva a quella della trascrizione del pignoramento, **a tutto il 28/07/2010**, data di trascrizione dell’atto di acquisto dei beni pignorati a favore dei debitori esecutati, **oltre** alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli precedentemente elencate hanno rilevato i seguenti gravami:

- **trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 1005/760 del 16/01/2020** dell’atto giudiziario, “*decreto di omologa di concordato fallimentare*”, atto giudiziario repertorio 921/2019 del 17/10/2019 pubblico ufficiale Tribunale Di Napoli C.F. 80016480636 a favore Fallimento della contro

A, 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, sui seguenti immobili (Cfr. All.to n. 24 – *Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di “atto giudiziario decreto di omologa di concordato fallimentare” a favore del “Fallimento della .” nn. 1005/760 del 16/01/2020*):

- **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via, Salvatore Tommasi n. 65, riportato nel NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 40, cat. A/2, vani 20;

- **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via San Giuseppe Nudi n. 11bis, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.la 389, sub. 41, cat. A/2, vani 4;
- **Locale autorimessa** al piano T (terra) in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.la 389, sub. 14, cat. C/6, mq. 24;
- **Appartamento** di tipo civile al piano 4/S1 in Napoli alla Via Salvatore Tommasi n. 65, riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.la 389, sub. 38, cat. A/2, vani 8,5.

Inoltre per puro tuziorismo ho ritenuto opportuno effettuare, ulteriori accertamenti ipotecari, sui soggetti dante causa dei debitori esegutati relativamente ai beni trasferiti ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ante ventennale**, eseguendo presso l'Agencia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, visure ipotecarie generali sui soggetti nato

a e nata a

, **nel periodo esaminato dal 28/07/2010**, data di trascrizione dell'atto di acquisto dei beni pignorati a favore dei debitori esegutati, **a tutto il 05/06/1991** data di trascrizione dell'atto di acquisto dei beni pignorati a favore dei dante causa dei debitori esegutati, 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 ai debitori esegutati (Cfr. *All.to n. 25 –Visure Ipotecastiche telematiche generali dell'Agencia del Territorio Napoli 1 con restrizione agli immobili pignorati relativa al periodo dal 28/07/2010 al 05/06/1991 eseguita sui soggetti dante causa dei debitori esegutati*).



- 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, sono parte di un fabbricato per civile abitazioni posto nel Comune di Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65, essi consistono in tre **appartamenti per civile abitazione e un locale autorimessa**. Di seguito l'elencazione degli immobili oggetto di espropriazione:


1. IMMOBILE N. 1 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 38 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

Appartamento per civile abitazione in uno con il diritto d'uso esclusivo di un posto auto nel cortile comune condominiale. L'appartamento, posto al piano 4⁶ (quarto) del fabbricato ed è accessibile sia attraverso la "Scala C" detta anche "Scala Ottagonale" quest'ultima avente accesso sul pianerottolo del secondo piano ammezzato della scala comune, sia attraverso l'ascensore esterno posto sulla facciata sud del fabbricato internamente al cortile comune; risulta poi dai titoli di provenienza il diritto di parcheggiare un'autovettura nel cortile comune condominiale.

⁶ Si precisa che il fabbricato è ubicato in zona con andamento scosceso per cui il terzo livello di Via Salvatore Tommasi n. 65 corrisponde al piano rialzato su via San Giuseppe dei Nudi, inoltre il terzo livello del fabbricato corrisponde al 4 piano catastale poiché esiste un livello ammezzato.

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 226,56⁷, oltre alla superficie utile scoperta di **balconi** pari a mq. 15,75 ed una superficie utile scoperta di **corte esclusiva** pari a mq. 51,07 per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 293,38** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 234,05**.

Lo stesso come riportato nella Visura⁸ Storica catastale agli atti dell'Agencia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta a

Cod. Fisc. 
per la quota di 1/2 di piena proprietà e
Cod.

Fisc. per la quota di 1/2 di piena proprietà, con gli
estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

✓ **Appartamento civile abitazione**, Comune di Napoli – Via Salvatore Tommasi n. 65, Piano 4-S/1 (quarto e interrato), Sez. AVV, Foglio 12, Particella 389, **Sub. 38**, Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 987,72 (Cfr. All.to n. 26 –Visura Storica catastale attuale dell'Immobilie n. 1 -Sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 38, cat. A/2);
l'appartamento confina, a:

- Nord con rampe San Giuseppe dei Nudi;
- Sud in parte con cortile condominiale, in parte con scala condominiale, in parte con altre unità immobiliari sub 40 e sub 41;
- Est in parte con scala condominiale e in parte con altra unità immobiliare sub 40;

⁷ Nella superficie utile di mq. 226,56, vengono conteggiati anche le superfici relative alle soppalcattature che non saranno considerate né ai fini del calcolo della superficie convenzionale né ai fini del calcolo della superficie commerciale.

⁸ Si precisa che agli atti del sistema informatico dell'Agencia del Territori, la relativa Planimetria catastale non era informatizzata e quindi non estraibile telematicamente. Alcune ricerche più approfondite, eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio UPT-Archivio di Napoli dell'Agencia del Territorio, hanno rilevato che la Planimetria catastale del sub. 38 non è reperibile neanche cartacea pertanto, come vedremo nei capitoli successivi, è stato necessario procedere all'inserimento di detta Planimetria catastale mediante Variazione DOCFA per inserimento di planimetria mancante.

- Ovest con altra unità immobiliare sub 41.

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 **ad eccezione** del fatto che nella relativa Visura storica catastale, nonché il titolo di provenienza per notaio dott. Diego Ciro Vanacore del 15/07/2010 rep. 37572, con il quale i debitori esecutati diventano proprietari del bene pignorato, viene riportato che nell'acquisto dell'appartamento sub 38 è compreso l'annesso locale nel piano cantinato, costituente sua pertinenza esclusiva, contrariamente a quanto riportato nei titoli di provenienza. Esaminando la continuità storica catastale e quella dei titoli di provenienza nell'ultra-ventennio, l'appartamento compravenduto sub 38 risulta generato dal frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza sub 28 costituito da 32 vani catastali con annesso locale al piano cantinato, dal quale viene distaccato l'appartamento sub 38, lasciando alla residua parte ex sub 28 il locale cantinato. Successivamente la residua parte di appartamento ex sub 28 viene ulteriormente frazionata in due appartamenti sub 40 e sub 41, e a quest'ultimo viene annesso il locale cantinato. Ed in vero, nel titolo di provenienza per notaio dott. Salvatore Di Martino del 21/12/1991 rep. 6577, con il quale il dante causa dei debitori esecutati la sig.ra T acquista il bene sub 38, nella descrizione del bene compravenduto non si fa alcun riferimento al locale cantinato, così come nessuna menzione dello stesso viene fatta nei titoli più remoti, l'unico riferimento al locale cantinato è riportato nella relativa planimetria Catastale originarie d'impianto annesso al ex sub 28 e successivamente, a seguito del frazionamento dell'ex sub 28 nei subb. 40 e 41 il locale cantinato viene aggraffato all'appartamento sub 41. La confusione generata nell'atto del notaio Vanacore probabilmente è dovuta al fatto che i danti causa dei debitori



esecutati erano anche proprietari degli ulteriori sub 40 e sub 41 che come vedremo venderanno con medesimo atto del notaio Vanocore agli stessi debitori in uno ad altri beni.

2. IMMOBILE N. 2 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 40 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

Appartamento per civile abitazione posto al piano 4⁹ (quarto) del fabbricato, con accesso sia dalla scala condominiale prima porta di fronte per chi sale, sia attraverso l'ascensore esterno posto sulla facciata sud del fabbricato internamente al cortile comune, sia da rampe San Giuseppe dei Nudi civ. 11 attraverso un vialetto in comune con l'adiacente IX Circolo Didattico "Adelaide Carioli".

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 564,77, oltre alla superficie utile scoperta di **balconi** pari a mq. 56,62 ed una superficie utile scoperta di **corte esclusiva** pari a mq. 34,44 per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 655,83** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 687,00.**

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

Cod. Fisc. per la quota di 1/2 di piena proprietà e

Cod.

Fisc. per la quota di 1/2 di piena proprietà, con gli

estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ✓ **Appartamento civile abitazione**, Comune di Napoli – *erroneamente* indicato alla Via Tommaso Senise n. 65, Piano 4-S/1 (quarto e interrato), Sez. AVV, Foglio 12, Particella 389, **Sub. 40**, Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 20,0 vani, Sup. Catast. 788 m², Rendita € 3.202,03 (Cfr. All.to

⁹ Si precisa che il fabbricato è ubicato in zona con andamento scosceso per cui il terzo livello di Via Salvatore Tommasi n. 65 corrisponde al piano rialzato su via San Giuseppe dei Nudi, inoltre il terzo livello del fabbricato corrisponde al 4 piano catastale poiché esiste un livello ammezzato.

n. 27 –Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 2 -
Sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 40, cat. A/2);

l'appartamento confina, a:

- Nord in parte con scala e cortile condominiale, in parte con altra unità immobiliare sub 38 e in parte con rampe San Giuseppe dei Nudi;
- Sud con altro fabbricato p.lla 410;
- Est con Via Salvatore Tommasi;
- Ovest in parte con altra unità immobiliare sub 41 e in parte con vialetto in comune con l'adiacente IX Circolo Didattico "Adelaide Carioli".

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, **ad eccezione** del fatto che nella relativa Visura storica catastale, così come già precedentemente accennato, l'indicazione del piano S/1 (seminterrato) è riportato in maniera errata, dovuto probabilmente ad un refuso poiché il sub 40 nasce dalla variazione catastale per frazionamento operata in data 04/06/1977 in atti dal 02/03/1998 n. 3028.1/1977 dell'appartamento di maggiore consistenza con annesso locale cantinato ex sub 28 posto al piano 4 e S/1 (*S/1 riferito al locale cantinato*).

3. IMMOBILE N. 3 – SEZ. SOC - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 41 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA RAMPE SAN GIUSEPPE DEI NUDI CIV. N. 11, PIANO QUARTO E INTERRATO.

Appartamento per civile abitazione con annesso locale cantinato posto al piano 4¹⁰ (*quarto appartamento*) e S/1 (*interrato il locale cantinato*) del fabbricato, con accesso da rampe San Giuseppe dei Nudi civ. 11 attraverso un vialetto in comune con l'adiacente IX Circolo Didattico "Adelaide Carioli".

¹⁰ Si precisa che il fabbricato è ubicato in zona con andamento scosceso per cui il terzo livello di Via Salvatore Tommasi n. 65 corrisponde al piano rialzato su via San Giuseppe dei Nudi, inoltre il terzo livello del fabbricato corrisponde al 4 piano catastale poiché esiste un livello ammezzato.

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 65,42¹¹, una superficie utile scoperta di **balcone verandato** pari a mq. 7,43, una superficie utile scoperta di **corte esclusiva** pari a mq. 105,32 ed una superficie utile calpestabile coperta di **cantinato** pari a mq. 170,64 per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 348,81** ed una **superficie commerciale pari a complessivi 124,97**.

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

per la quota di 1/2 di piena proprietà e

per la quota di 1/2 di piena proprietà, con gli

estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ✓ **Appartamento civile abitazione con annesso locale cantinato**, Comune di Napoli – *erroneamente* indicato alla Via Tommaso Senise n. 65, Piano 4-S/1 (quarto e interrato), Sez. AVV, Foglio 12, Particella 389, **Sub. 41**, Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 4,0 vani, Sup. Catast. 141 m², Rendita € 464,81 (Cfr. All.to n. 28 –Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobilabile n. 3 -Sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 41, cat. A/2);

l'appartamento confina, a:

- Nord in parte con corte esclusiva altra unità immobiliare sub 38 e in parte con rampe San Giuseppe dei Nudi;
- Sud con corte esclusiva altra unità immobiliare sub 40;
- Est con altra unità immobiliare sub 40;

¹¹ Nella superficie utile di mq. 65,42, viene conteggiato anche le superficie relativa alla soppalcattature che non sarà considerata né ai fini del calcolo della superficie convenzionale né ai fini del calcolo della superficie commerciale.

- ovest in parte con corte esclusiva altra unità immobiliare sub 38 e in parte con vialetto in comune con l'adiacente IX Circolo Didattico "Adelaide Carioli".

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. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 14 - CAT. C/6
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO TERRA.

Locale autorimessa posto al piano T (terra) del fabbricato con accesso dall'area del cortile condominiale posto sulla destra dopo aver percorso il primo tratto di androne una volta superato il portone d'ingresso di Via Salvatore Tommasi n. 65.

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 23,66 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 27,67.

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

per la quota di 1/2 di piena proprietà e

per la quota di 1/2 di piena proprietà, con gli

estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ✓ **Locale autorimessa**, Comune di Napoli – Via Salvatore Tommasi n. 65, Piano T (terra) int. 7, Sez. AVV, Foglio 12, Particella 389, **Sub. 14**, Categ. C/6, Classe 3, Consistenza 24 m², Sup. Catast. 34 m², Rendita € 99,16 (Cfr. All.to n. 29 –Visura Storica e Planimetria catastale attuale dell'Immobile n. 4 -Sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 14, cat. C/6);

il locale autorimessa confina, a:

- Nord con rampe San Giuseppe dei Nudi;
- Sud con cortile condominiale del fabbricato;
- Est con altra unità immobiliare stesso fabbricato;
- Ovest cassa scala condominiale del fabbricato.



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'Agenda 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 alleggi 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, oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare, consistono in tre appartamenti per civile abitazioni e un locale autorimessa, tutti facente parte del “**Palazzo Solimena**”, un prestigioso palazzo storico del comune di Napoli, ubicato sulla collinetta di San Potito avente accesso da via Salvatore Tommasi civico 65.



Il palazzo si colloca nel quartiere “Avvocata” facente parte della II municipalità del Comune di Napoli, insieme ai quartieri “Montecalvario”, “Mercato”, “Pendino”, “Porto” e “San Giuseppe”.

Il quartiere confina ad Ovest con i quartieri “Arenella” e “Vomero”, a Sud con il quartiere “Montecalvario”, ad Est con i quartieri “San Giuseppe” e “San Lorenzo”, infine a Nord confina con il quartiere “Stella”. I monumenti e i luoghi d'interesse culturale e turistico presenti nelle vicinanze sono innumerevoli, soprattutto perché 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. L'appartenenza al centro storico fa sì che il quartiere è ricco di strutture turistico ricettive ed essendo anche vicino alle prestigiose Università Napoletane, oltre che ad essere ben collegato con i mezzi pubblici di trasporto urbano ed extraurbano, accoglie un significativo numero di studenti provenienti da altre città che molto spesso prendono in affitto immobili in zona. Il quartiere è ben collegato con l'autostrada A56 (Tangenziale di Napoli) attraverso lo svincolo "Arenella" e lo svincolo "Capodimonte". Inoltre, nel quartiere è presente la stazione "Salvator Rosa" della "Linea 1" della "Metropolitana di Napoli", nelle vicinanze la stazione di "Montesanto", "Dante" e "Piazza Cavour" anche se la più vicina risulta essere la stazione "Museo" sempre della "Linea 1" della "Metropolitana di Napoli" che dista circa 100 m.

La posizione incantevole del palazzo "Solimena" posto di fianco al Palazzo Caracciolo di Melissano, di fronte alla Galleria Principe di Napoli e a pochi metri dal Museo Archeologico e dall'Accademia delle Belle Arti nonché collocato nel cuore del Centro Storico di Napoli, associata alle caratteristiche storiche ed architettoniche, dona a questo edificio un notevole prestigio, tanto da farlo rientrare nell'elenco degli edifici soggetti a vincoli di tutela e valorizzazione dei Beni Culturali e dei Beni Paesaggistici del Comune di Napoli, in virtù del decreto emesso il 30 maggio 1950, notificato il 13 luglio 1950 e trascritto a Napoli il 16 ottobre 1950 ai nn. 207733/14896 dal Ministero dei Beni Culturali (*Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 6 e n. 7*).

Il palazzo già esisteva nel XVII secolo come gruppo di case palazzate, acquistate nel 1638 da Andrea De Riso, il quale provvide a ristrutturarle e ad ampliarle. Nel 1710 il Pittore Francesco Solimena acquistò l'edificio e lo



ristrutturò attribuendogli una nuova veste di forte splendore artistico. La struttura subì danni una prima volta durante le sommosse delle “Quattro Giornate di Napoli” del 1799, una seconda volta durante i bombardamenti del 1943 e una terza ed ultima volta con il terremoto del 1980. Per la realizzazione del palazzo, l'artista Solimena si avvale della collaborazione dell'Ingegnere Giacomo Farina, non si esclude la partecipazione di Ferdinando Sanfelice e di Giovan Battista Nauclerio, noti Architetti dell'epoca oltreché del Pittore Domenico Antonio Vaccaro, anche la conduzione dei lavori fu affidata a noti e valenti capomastri di allora, come i pipernieri Nicola Pagano e Tommaso Cortese.

Il palazzo presenta una forma pressoché irregolare avente tre prospetti esterni con affaccio libero ed uno cieco in aderenza con il fabbricato adiacente, oltre a quattro prospetti interni, con affaccio libero nel cortile settecentesco comune di pertinenza.

Nello specifico la parte esterna del Palazzo Solimena presenta i seguenti affacci:

- ad Est espone la facciata principale su Via Salvatore Tommasi;
- a Nord espone la facciata secondaria su Rampe San Giuseppe dei Nudi;
- ad Ovest espone la facciata su una piccola area cortilizia ad uso esclusivo di uno degli immobili oggetto della presente procedura immobiliare avente accesso da un vialetto privato posto su Rampe San Giuseppe dei Nudi;
- a Sud si pone in aderenza al fabbricato adiacente;

L'edificio è costituito da una struttura edilizia caratterizzata da chiusure esterne e partizioni verticali interne in muratura portante; pilastri in mattoni pieni; orizzontamenti con solai piani ad esclusione del secondo impalcato caratterizzato con solai a volta. I solai piani sono realizzati con travi in legno di castagno non squadrate sulle quali è inchiodato un tavolato in legno rivestito da un masso di lapillo, ricoperto da piastrelle. L'edificio si eleva

complessivamente su cinque piani. La copertura, in parte è costituita da tegole in argilla, sorrette da un'orditura in legno fissata sul solaio dell'ultimo piano e in parte è costituita da un terrazzo piano rivestito da guaina bituminosa e protetto esternamente da un muretto. Le pareti esterne del fabbricato risultano rivestite da intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo, mentre le pareti interne risultano anch'esse rivestite da intonaci ordinari, ma tinteggiate con pittura lavabile.

L'edificio essendo posto ai piedi della collinetta San Potito, area con andamento notevolmente scosceso, risulta essere di cinque piani fuori terra sul versante Est e di due piani fuori terra sul versante Ovest. Tale caratteristica è data dal fatto che sul versante Nord il fabbricato confina con la via gradonata San Giuseppe dei Nudi, strada caratterizzata da una notevole pendenza tanto da consentire accessi indipendenti su quest'ultima strada ad alcuni immobili del Palazzo, come nel caso degli immobili n. 2 e n. 3 della presente relazione.

Anche Via Salvatore Tommasi, nel tratto antistante l'accesso al Palazzo in questione, è caratterizzata da una rampa che sfocia nell'intersezione semaforizzata tra Via Salvator Rosa e Via Santa Teresa degli Scalzi.

Il prospetto principale del Palazzo è posto proprio di fronte alla "Galleria Principe di Napoli", è rappresentato da un ordine gigante di lesine con capitelli floreali aventi come basi pilastri bugnati con portali ad arco. Le finestre mostrano timpani da diversi profili, mentre il portale d'ingresso presenta un timpano spezzato e profilo ribassato. Il portale d'ingresso, i portali delle scuderie e i balconi sono costituiti in piperno vesuviano decorato, mentre lesine e marcapiani sono in malta stuccata. Le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo. Su questo prospetto è installato il portone d'ingresso, interamente in legno e l'impianto citofonico collegato ai vari immobili presenti nell'edificio (*Foto n. 8, n. 9, n. 10, n. 11, n. 12 e n. 13*).



Il Prospetto secondario del Palazzo è esposto verso Nord ed affaccia sulla via gradonata San Giuseppe dei Nudi, si presenta con finestre protette esternamente da grate in ferro e con balconcini con aggetto alla romana. Questa strada è caratterizzata da una notevole pendenza, soprattutto nel tratto confinante con il Palazzo in esame, tanto da essere costituita in scalinata ad uso pedonale. Su questo prospetto è presente una edicola votiva costituita da una struttura in vetri e telai di ferro, caratterizzata da un grande crocifisso (*Foto n. 14, n. 15 e n. 16*).

L'ingresso principale al Palazzo avviene da Via Salvatore Tommasi al civ. 65, tramite un passo carraio a due ante motorizzato, munito anche di varco pedonale con apertura elettrica comandata dagli apparecchi citofonici presenti nei singoli immobili che costituiscono il fabbricato. L'ingresso principale immette in un androne centrale collegato ad altri due androni laterali che consentono l'accesso al cortile settecentesco, alle vecchie scuderie (attualmente utilizzate come garage, locali di sgombero e/o ad uso residenziale) e al vano scale principale (*Foto n. 17 e n. 18*).

Gli androni sono pavimentati con basoli pesanti opportunamente lavorati per evitare scivolamento di chi li attraversa, presentano pareti perimetrali rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiati con pittura al quarzo, sono muniti di impianto di illuminazione a parete. I soffitti degli androni comuni, caratterizzati da solai a volta, risultano rivestiti da intonaci ordinari e tinteggiati con pittura a tempera (*Foto n. 19 e n. 20*).

Il cortile centrale dona luce agli ambienti che vi affacciano, è costituito da una pavimentazione in basolato pesante e consente l'accesso agli immobili posti al piano terra, al vano scale principale e all'ascensore con fermata ai piani (*Foto n. 21*).

I prospetti del fabbricato che affacciano nel cortile comune presentano le pareti rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo,

le balconate risultano a sbalzo e ancorate alle pareti con mensole in ferro (*Foto n. 22*).

L'accesso ai piani superiori è garantito dal vano scala principale, accessibile dall'androne destro rispetto all'androne centrale d'ingresso. Il vano scala è composto da rampe collegate a ballatoi intermedi, presenta i gradini rivestiti in marmo bianco con venature grigie, le pareti rivestite da intonaci ordinari, soffitti a volte anch'essi intonacati, ballatoi pavimentati in marmo bianco e muniti di ampie aperture che affacciano nel cortile comune. Il vano scala, oltre a condurre ai ballatoi dove sono posti gli ingressi degli immobili che affacciano su Via Salvatore Tommasi, conduce ai ballatoi dove sono posti l'ascensore, la "Scala B" e la "Scala C", quest'ultima detta anche "Ottagonale" per via della sua forma (*Foto n. 23, n. 24 e n. 25*).

L'ascensore è accessibile dal cortile settecentesco e dai ballatoi della scala principale, risulta installato esternamente al corpo di fabbrica con appoggio sul cortile interno e addossato alla parete che affaccia sul versante Sud del cortile stesso. È costituito da una struttura in ferro e vetro con fermata ai piani (*Foto n. 26*).

La scala "C" detta anche "*scala ottagonale*" è accessibile della scala principale tramite una porta blindata posta sul ballatoio del piano ammezzato. La zona d'ingresso è pavimentata con piastrelle in ceramica smaltata, mentre i ballatoi sono pavimentati con lastre di marmo bianco a venature grigie. I rampanti, anch'essi pavimentati con lastre di marmo bianco con venature grigie, sono protetti da una ringhiera in ferro battuto. Il vano scala di forma ottagonale presenta pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto a forma di cupola è rivestito da intonaci ordinari, adornato da gessi, stucchi e tinteggiato con pittura a tempera. Le pareti in adiacenza ai ballatoi di riposo sono dotate di grosse aperture, protette esternamente da grate in ferro e internamente risultano munite di infissi in

legno con ampie vetrate che donano luce all'ambiente (*Foto n. 27, n. 28, n. 29, n. 30 e n. 31*).

Gran parte degli immobili che costituiscono il palazzo sono destinati a civile abitazione, ma sono presenti anche immobili destinati ad uffici e bed and breakfast.

Lo stato di conservazione dell'edificio è da definirsi buono nel complesso. Sono assenti fenomeni di degrado morfo tipologico causati da manomissione o alterazione delle strutture, prospetti e volumetrie originarie. Per quanto attiene le caratteristiche costruttive del fabbricato, di cui sono parte i beni pignorati, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- chiusure esterne e partizioni verticali interne in muratura portante, pilastri in mattoni pieni, orizzontamenti intermedi con solai a volta per primo e secondo impalcato, mentre gli impalcati superiori sono con solai piani solitamente chiamate “strutture a masso composte” (*Foto n. 32*);
- verticali con balconi sia a sbalzo che con aggetto alla romana;
- tamponamenti in muratura ordinaria in tufo;
- intonachi esterni ordinari a rifinitura liscia in buono stato di conservazione;
- rivestimento esterno delle pareti delle facciate del fabbricato rifinite, con pittura al quarzo in buono stato di conservazione.



Descrizione dei singoli cespiti pignorati.

Gli immobili pignorati, sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono costituiti da **tre appartamenti** per civile abitazione e **un locale autorimessa**, tutti facenti parte del “Palazzo Solimena”, un prestigioso fabbricato storico ubicato in Via Salvatore Tommasi civ. n. 65 e precisamente:

1. IMMOBILE N. 1 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 38 - CAT. A/2 NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

L'unità immobiliare è un appartamento per civile abitazione in uno con il diritto d'uso esclusivo di un posto auto nel cortile comune condominiale.

L'appartamento, posto al piano 4 (quarto) del fabbricato, è accessibile sia

attraverso la “Scala C” detta anche “Scala Ottagonale” quest’ultima avente accesso sul pianerottolo del secondo piano ammezzato della scala comune, sia attraverso l’ascensore esterno posto sulla facciata sud del fabbricato internamente al cortile comune.

L’appartamento è composto nel suo insieme da un ingresso, due disimpegni, una cucina, sette vani, sei bagni, una balconata verandata, sei balconi alla romana e una corte esclusiva di pertinenza, per una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 226,56, oltre alla superficie utile scoperta di **balconi** pari a mq. 15,75 ed una superficie utile scoperta di **corte esclusiva** pari a mq. 51,07 per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 293,38** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 234,05¹²**.

Risulta compreso il diritto all’uso esclusivo di un posto auto situato nel cortile comune accessibile dal passo carraio di Via Salvatore Tommasi Civ.

65.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 30 – LOTTO N. 1 – Grafico dell’Immobile n. 1 foglio 12, sez. AVV, p.lla 389, sub 38, cat. A/2), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Vano 1: Vi si accede dal vano “Ingresso”, dalla scala ottagonale e dal “Vano 3”, comunica con il “Vano 2”, con il “Disimpegno 1” e con il “Balcone 4”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 38,10 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 4,95, sostanzialmente è adibito come sala da svago. Il vano è dotato di una porta-finestra con affaccio su via rampe San Giuseppe dei Nudi. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da parquet in legno, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 33, n. 34 e n. 35).

¹² Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.

Balcone 4: Vi si accede dal “Vano 1” tramite una portafinestra, occupa una superficie pari a mq. 0,13, ed è completamente scoperto. Risulta costituito da un oggetto alla romana di minima sporgenza rivestito da una lastra di marmo bianco di Carrara e protetto verso l'esterno da una ringhiera in ferro. Il balcone è posto sul prospetto secondario del palazzo e affaccia su via rampe San Giuseppe dei Nudi (*Foto n. 36, e n. 37*).

Ingresso: Vi si accede dalla “Veranda” e comunica con il “Vano 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,95 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,65. Risulta protetto esternamente da un portoncino blindato. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da parquet in legno, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera (*Foto n. 38*).

Balcone 1: Vi si accede dall'ascensore e dalla “Veranda”, è costituito da una struttura a sbalzo posta sulla parete perimetrale esterna del fabbricato orientata verso sud che affaccia nella corte comune ed ha una superficie utile netta pari a mq. 2,95. Il piano di calpestio risulta costituito da una lastra in marmo bianco sorretta da travi in ferro poggiate su mensole in ferro ancorate al muro. Il balcone risulta ingabbiato da una struttura in ferro a tutta altezza, risulta quasi completamente coperto dal balcone del piano superiore, inoltre è presente un serramento in ferro a protezione dell'accesso alla “Veranda” costituito da una porta in legno (*Foto n. 39, n. 40, n. 41 e n. 42*).

Veranda: Vi si accede dal “Balcone 1”, dal vano “Ingresso” e dal “Vano 3”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,15 e un'altezza media pari a ml. 3,30. Risulta costituita da una struttura a sbalzo sulla parete esterna del fabbricato esposta a sud che affaccia nel cortile condominiale. La struttura su cui poggia il piano di calpestio si presenta con mensole in ferro ancorate alla parete, le mensole sono da sostegno a travi in ferro su cui sono fissate lastre in



marmo bianco di Carrara, la struttura che costituisce le chiusure d'ambito presenta l'orditura in legno su cui sono fissate le vetrate, mentre la copertura è costituita da lastre ondulate in materiale plastico fissate sull'orditura in legno, il soffitto interno risulta a spiovente e interamente è rivestito da doghe in legno (Foto n. 43, n. 44 e n. 45).

Vano 2: Vi si accede dal "Vano 1" e dal "Vano 3", comunica con la "Corte esclusiva", con la "Cucina", con il "Balcone 5" e con il "Balcone 6". Occupa una superficie utile netta pari a mq. 50,00 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,30, sostanzialmente è adibito come salone. Il vano è dotato di due porte-finestre con affaccio sulla via rampe San Giuseppe dei Nudi che al danno luce all'ambiente, inoltre sulla parete perimetrale esterna e precisamente tra le due porte-finestre, è presente un caminetto. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da parquet in legno, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 46, n. 47 e n. 48).

Balcone 5: Vi si accede dal "Vano 2" tramite una portafinestra, occupa una superficie pari a mq. 0,13, ed è completamente scoperto. Risulta costituito da un oggetto alla romana di minima sporgenza rivestito da una lastra di marmo bianco di Carrara e protetto verso l'esterno da una ringhiera in ferro. Il balcone è posto sul prospetto secondario del palazzo e affaccia sulla via rampe San Giuseppe dei Nudi (Foto n. 49, e n. 50).

Balcone 6: Vi si accede dal "Vano 2" tramite una portafinestra, occupa una superficie pari a mq. 0,13, ed è completamente scoperto. Risulta costituito da un oggetto alla romana di minima sporgenza rivestito da una lastra di marmo bianco di Carrara e protetto verso l'esterno da una ringhiera in ferro. Il balcone è posto sul prospetto secondario del palazzo e affaccia sulla via rampe San Giuseppe dei Nudi (Foto n. 51, e n. 52).



Vano 3: Vi si accede dalla “Veranda”, dal “Vano 1” e dal “Vano 2”, comunica con la “Cucina”, con il “Bagno 1” e con il “Vano 4”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 23,46. Il vano è adibito come sala snack, risulta per metà soppalcato ed è dotato di una scala a chiocciola che consente l’accesso al vano superiore, la zona dell’ambiente posta al di sotto del soppalco ha un’altezza pari a ml. 2,30, mentre l’area non occupata dal soppalco ha un’altezza pari a ml. 4,90. Il vano è dotato di un portoncino blindato che da sulla veranda oltre una porta-finestra che dona luce all’ambiente. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in graniglia di marmo, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, ad eccezione dell’angolo bar che risulta rivestito da pietre in tufo giallo. Il soffitto dell’area posta sotto il soppalco risulta rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera, mentre il soffitto dell’area non soppalcata risulta costituito da travi in ferro a vista che sostengono le travi in legno dell’originario solaio (*Foto n. 53, n. 54, n. 55 e n. 56*).

Bagno 1: Vi si accede dal “Vano 3”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,49 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,30. L’ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet, e cabina con doccia idromassaggio. La pavimentazione è costituita da piastrelle in graniglia di marmo, le pareti sono rivestite invece per un’altezza di circa ml. 2,20 in parte con piastrelle di ceramica smaltata e in parte con piastrelle di blocchetti di tufo giallo, mentre la restante parte è rivestita da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta interamente rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. (*Foto n. 57, e n. 58*).

Vano 4: Vi si accede dal “Vano 3” tramite una scala a chiocciola, sostanzialmente trattasi di un’area posta sopra il soppalco, occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,20 ed un’altezza pari a ml. 2,30. Il vano è



munito di ringhiera in ferro di protezione con affaccio sul “Vano 3”. La pavimentazione è costituita da piastrelle in graniglia di marmo, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta costituito da travi in ferro a vista che sostengono le travi in legno dell’originario solaio (Foto n. 59, e n. 60).

Cucina: Vi si accede dal “Vano 3” e dal “Vano 2 e comunica con il “Bagno 2” e con la “Corte esclusiva” annessa all’appartamento, **attualmente comunica a mezzo di una porta con il “Vano 17 dell’Immobile n. 2 – Sub 40”**, il vano di passaggio nell’ipotesi che il bene venga aggiudicato per effetto della presente procedura, dovrà essere murato al fine di rendere autonomi i due immobili (“Immobile n. 1 – Sub 38” e “Immobile n. 2 – Sub 40”). Altro intervento edilizio necessario affinché si possa ripristinare l’originaria consistenza catastale da realizzare in questo ambiente, è la riapertura del vano porta (attualmente murato) per consentire la comunicazione con il “Bagno 3” quest’ultimo invece attualmente annesso all’appartamento “Immobile n. 3 – Sub 41”, quanto descritto è indicato in maniera puntuale sul grafico allegato (Cfr. All.to n. 30). La cucina nel complesso occupa una superficie utile netta pari a mq. 25,28 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 4,80. La pavimentazione risulta costituita per tutta la superficie da piastrelle in graniglia di marmo, le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione del piano cottura che risulta rivestito da piastrelle in ceramica smaltata, il soffitto presenta le travi in ferro a vista che sostengono l’originario solaio ligneo anch’esso a vista. Su una delle pareti è presente un caminetto/barbecue incassato nella muratura, rivestito con mattoni rossi e dotato di canna fumaria diretta al tetto (Foto n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 65 e n. 66).

Bagno 2: vi si accede dalla “Cucina”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,53 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 4,20. La pavimentazione è



costituita per tutta la superficie da piastrelle in graniglia di marmo, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di ml 1,80, mentre la restante parte risulta rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta interamente rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di tazza igienica e lavabo, inoltre è presente un finestrino di luce con apertura verso la corte esterna annessa all'appartamento che dà luce naturale all'ambiente e ne consente il riciclo dell'aria (Foto n. 67 e n. 68).

Bagno 3: Il bagno occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,14 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,20. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet, e vasca con doccia, inoltre è presente un finestrino di luce con apertura verso la corte esterna annessa all'appartamento che dà luce naturale all'ambiente e ne consente il riciclo dell'aria. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono anch'esse rivestite con piastrelle in ceramica smaltata, il soffitto presenta l'orditura del soppalco a vista. (Foto n. 69 e n. 70). **Attualmente è accessibile dal "Vano 2 dell'Immobile 3 – Sub 41", tale comunicazione nell'ipotesi che il bene venga aggiudicato per effetto della presente procedura, dovrà essere murata al fine di rendere autonomi i due immobili ("Immobile n. 1 – Sub 38" e "Immobile n. 3 – Sub 41"), inoltre occorrerà ripristinare l'accesso dalla "Cucina" come riportato sulla relativa Planimetria catastale, al fine di assegnare la corretta consistenza del bagno all'immobile in esame; infine parte del volume del "Bagno 3" in esame, è occupato da una struttura soppalcata dell'appartamento sub 41 su cui è stato ricavato un ulteriore bagno. Anche in questo caso, per ripristinare l'autonomia funzionale e le originali consistenze dei due appartamenti sub 38 e sub 41, il soppalco dovrà essere eliminato nei limiti di confine meglio indicati sul grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto, in modo da ristabilire la originaria volumetria del**



“Bagno 3” appartenente alla consistenza dell'appartamento sub 38. Quanto descritto è indicato in maniera puntuale sul grafico allegato (Cfr. All.to n. 30).

Bagno 6: Vi si accede dal “Vano 3” dell'Immobilabile n. 3 – sub 41” tramite una porta a scrigno, occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,40 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet, e piatto doccia. La pavimentazione e le pareti sono rivestite da piastrelle in ceramica smaltata, il soffitto del solaio è rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Il bagno è dotato di una finestra che dà luce e permette il riciclo dell'aria nell'ambiente (Foto n. 71, n. 72, n. 73 e n. 74). Il “Bagno” realizzato sulla zona soppalcata dell'Immobilabile n. 3 – sub 41, come precedentemente già detto, insiste nel volume appartenente al “Bagno 3 dell'Immobilabile n. 1 sub 38” in esame, pertanto sia il “Bagno 6” sia la soppalcatura su cui esso è stato realizzato, dovranno essere rimossi e la comunicazione tra i due appartamenti andrà murata nei limiti di confine meglio indicati sul grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto, in modo da ristabilire la originaria volumetria del “Bagno 3” appartenente alla consistenza dell'appartamento sub 38.

Disimpegno 1: Vi si accede dal “Vano 1”, comunica con il “Vano 5” e il “Bagno 4”, inoltre attraverso una scala si collega agli ambienti posti sopra il soppalco distinti in “Disimpegno 2”, “Vano 6”, “Bagno 5” e “Vano 7”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 9,54 ed essendo per metà soppalcato impegna un'altezza di ml. 4,95 nell'area non soppalcata ed un'altezza di ml. 2,80 nell'area posta sotto il soppalco. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in graniglia di marmo con una greca centrale, le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto nella parte non occupata dal soppalco presenta delle travi in legno lamellari di forma rettangolari a sostegno delle travi in legno di castagno dell'originario solaio, mentre nella parte posta sotto il



soppalco, il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 75 e n. 76).

Vano 5: Vi si accede dal “Disimpegno 1” e comunica con il “Balcone 3”, è adibito a camera da letto. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,61 ed un'altezza pari a ml 2,80. La stanza è dotata di porta-finestra, la cui altezza supera quella di piano di soppalco dando così luce e permettendo il riciclo dell'aria sia al vano in esame che al “Vano 6”, quest'ultimo posto immediatamente sopra di esso. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in graniglia di marmo, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 77, n. 78 e n. 79).

Balcone 3: Vi si accede dal “Vano 5” tramite una porta-finestra, occupa una superficie utile netta pari a mq. 0,13 ed è completamente scoperto. Risulta costituito da un oggetto alla romana di minima sporgenza rivestito da una lastra di marmo bianco di Carrara e protetto verso l'esterno da una ringhiera in ferro. Il balcone è posto sul prospetto secondario del palazzo con affaccio sulla via rampe San Giuseppe dei Nudi (Foto n. 80 e n. 81).

Bagno 4: Vi si accede dal “Disimpegno 1” e comunica con il “Balcone 2”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,94 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,80. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet, inoltre è presente una porta-finestra, la cui altezza supera quella di piano di soppalco dando così luce e permettendo il riciclo dell'aria sia al bagno in esame che al “Bagno 5”, quest'ultimo posto immediatamente sopra di esso. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in graniglia di marmo, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di ml 2,00, mentre la restante parte risulta rivestita da intonaci

ordinari a finitura liscia, il soffitto anch'esso rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 82 e n. 83).

Balcone 2: Vi si accede dal "Bagno 4" tramite una porta-finestra, occupa una superficie utile netta pari a mq. 0,13 ed è completamente scoperto. Risulta costituito da un oggetto alla romana di minima sporgenza rivestito da una lastra di marmo bianco di Carrara e protetto verso l'esterno da una ringhiera in ferro. Il balcone è posto sul prospetto secondario del palazzo con affaccio sulla via rampe San Giuseppe dei Nudi (Foto n. 84 e n. 85).

Disimpegno 2: Vi si accede dal "Disimpegno 1", tramite una scala a rampa unica, comunica con il "Vano 6" e il "Vano 7", occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,33 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,44. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in cotto d'argilla, le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto presenta delle travi in legno lamellari di forma rettangolari a sostegno delle travi in legno di castagno dell'originario solaio (Foto n. 86 e n. 87).

Vano 6: Vi si accede dal "Disimpegno 2" e comunica con il "Bagno 5", occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,70 ed un'altezza pari a ml. 2,40. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in cotto d'argilla, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto presenta delle travi in legno lamellari di forma rettangolari a sostegno delle travi in legno di castagno dell'originario solaio. L'ambiente è dotato di due finestre di cui una che affaccia direttamente sul "Disimpegno 1" e l'altra posta sulla parte più bassa della parete esposta a nord che prende luce e aria tramite la porta-finestra accessibile dal "Vano 5" che dà sul "Balcone 3" (Foto n. 88, n. 89 e n. 90).

Bagno 5: Vi si accede dal "Vano 6", occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,50 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. L'ambiente è dotato di

tazza igienica, lavabo, bidet e piatto doccia inoltre è presente una finestra posta nella parte più bassa della parete esposta a nord che prende aria e luce tramite la porta-finestra accessibile dal “Bagno 4” che dà sul “Balcone 2”. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in cotto d'argilla, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di ml 2,00, mentre la restante parte risulta rivestita da intonaci ordinari a finitura liscia, il soffitto presenta delle travi in legno lamellari di forma rettangolari a sostegno delle travi in legno di castagno dell'originario solaio (Foto n. 91, n. 92 e n. 93).

Vano 7: Vi si accede dal “Disimpegno 2”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,39 ed un'altezza pari a ml 2,40. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in cotto d'argilla, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto presenta delle travi in legno lamellari di forma rettangolari a sostegno delle travi in legno di castagno dell'originario solaio (Foto n. 94 e n. 95).

Corte esclusiva: Occupa una superficie utile netta pari a mq. 51,07, vi si accede dal “Vano 2” e dalla “Cucina” e prospetta sulla via rampe San Giuseppe dei Nudi. Attualmente comunica con la “Cucina dell'Immobile 3 – Sub 41”, tale comunicazione nell'ipotesi che il bene venga aggiudicato per effetto della presente procedura, dovrà essere trasformata in finestra al fine di rendere autonomi i due immobili (“Immobile n. 1 – Sub 38” e “Immobile n. 3 – Sub 41”). Altro intervento utile a rendere autonomi questi ultimi due immobili dovrà essere la costruzione di una barriera fisica di separazione tra la corte esclusiva in esame e la “Corte esclusiva dell'Immobile 3 – Sub 41”. La pavimentazione risulta costituita per tutta la superficie in lastre di porfido sistemato a “opus incertum”. Risulta installata una struttura in ferro priva di copertura. Le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiate con pittura al quarzo (Foto n. 96, n. 97, n. 98, n. 99 e n. 100).



Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in legno con vetro camera, protette all'esterno da porte in ferro, 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.

Nel complesso il buon grado di rifinitura degli ambienti, per la presenza di pavimentazione di buona qualità, così come la buona qualità dei pezzi igienici utilizzati per i bagni e le buone rifiniture di pareti e soffitti, consente di poter esprimere un giudizio **“buono”** sullo stato di manutenzione e conservazione complessivo dell'appartamento.

Infine come già riportato nella descrizione puntuale degli ambienti, al fine di dare autonomia all'immobile, con le adiacenti unità immobiliari, facenti parte anch'esse 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 ripristinare gli accessi agli ambienti come da planimetrie catastali e chiuderne altri. Nello specifico, bisognerà murare la porta di accesso che attualmente mette in comunicazione la “Cucina” con il “Vano 17” dell'appartamento distinto come “Immobile n. 2 – Sub 40”, bisognerà murare il vano di passaggio che oggi mette in comunicazione il “Bagno 3” con il “Vano 2” dell'appartamento distinto come “Immobile n. 3 – Sub 41” e trasformare in finestra il vano porta che mette in comunicazione la “Corte esclusiva” dell'appartamento in oggetto con la “Cucina” annessa all'appartamento distinto come “Immobile n. 3 – Sub 41”, occorrerà aprire un vano porta, per mettere in comunicazione il “Bagno 3” e la “Cucina” dell'appartamento qui oggetto di descrizione. Il “Bagno” realizzato sulla zona soppalcata dell'Immobile n. 3 – Sub 41, che insiste nel



volume appartenente al “Bagno 3 dell’Immobile n. 1 sub 38” e la comunicazione tra i due appartamenti andrà murata nei limiti di confine meglio indicati sul grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto, in modo da ristabilire la originaria volumetria del “Bagno 3” appartenente alla consistenza dell’appartamento sub 38. Infine non essendoci separazione tra l’area della corte esclusiva dell’appartamento in esame e quella dell’adiacente corte dell’Immobile n. 3 – sub 41, al fine di avere una autonomia tra le due corti, ma ancor più al fine di ripristinare le consistenze dei due immobili (Immobile n. 1 – sub 38 e Immobile n. 3 Sub 41) 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. Quanto descritto è indicato in maniera puntuale sul grafico allegato (Cfr. All.to n. 30), e saranno opportunamente quantificate in termini economici nei capitoli successivi.

**2. IMMOBILE N. 2 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 40 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.**

L’unità immobiliare è un appartamento per civile abitazione posto al piano 4 (quarto) del fabbricato, con accesso sia dalla scala condominiale prima porta di fronte per chi sale, sia attraverso l’ascensore esterno posto sulla facciata sud del fabbricato internamente al cortile comune, sia da un vialetto in comune con l’adiacente IX Circolo Didattico “Adelaide Carioli” che si diparte dalla via rampe San Giuseppe dei Nudi civ. 11.

L’immobile è composto nel suo insieme, da venti vani, un corridoio, due bagni, nove balconi, tre verande e da una corte di esclusiva pertinenza, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 564,77, oltre alla superficie utile scoperta di **balconi** pari a mq. 56,62 ed una superficie utile scoperta di **corte esclusiva** pari a mq. 34,44 per un complessivo totale di

superficie utile calpestabile pari a mq. 655,83 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 687,00¹³.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:150 (Cfr. All.to n. 31 – LOTTO N. 2– Grafico dell'Immobilabile n. 2 foglio 12, sez. AVV, p.lla 389, sub 40, cat. A/2), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito:

Vano n. 1: Vi si accede dal pianerottolo del quarto piano attraverso la porta posta di fronte per chi sale le scale, occupa una superficie utile netta pari a mq. 36,47 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 5,30, comunica con il "Vano 9", il "Vano 7", il "Vano 2" e il "Balcone 1". L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista della pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia, il soffitto risulta sprovvisto della controsoffittatura e presenta le travi a vista costituite da profilati metallici a sostegno della originaria orditura lignea del solaio anch'essa a vista. L'accesso al balcone da luce e permette il riciclo dell'aria nell'ambiente (Foto n. 101, n. 102, n. 103, n. 104 e n. 105).

Vano n. 2: Vi accede dal "Vano 1", dal "Vano 3", dal "Vano 7" e dal "Balcone 1", occupa una superficie utile netta pari a mq. 28,95 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 5,60. L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia, il soffitto presenta l'orditura del controsoffitto a vista che lascia intravedere la struttura a sostegno dell'originaria orditura lignea del solaio (Foto n. 106, n. 107 e n. 108).

Balcone n. 1: Vi accede dal ballatoio del secondo piano della scala condominiale attraverso un vano porta protetto esternamente da un serramento in ferro e internamente da un infisso in legno e agisce da passetto di collegamento di alcune stanze dell'appartamento. L'accesso avviene anche

¹³ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.

dall'ascensore condominiale che immette su un passetto munito di un serramento in ferro che funziona da piccolo ingresso. Il Balcone come si diceva, agisce da passetto di collegamento esterno con il "Vano 1", il "Vano 2" e la "Veranda 1", occupa una superficie utile netta pari a mq. 11,89. Risulta costituito da una struttura a sbalzo sulla parete esterna del fabbricato esposta ad ovest che affaccia nel cortile condominiale. La struttura si presenta con mensole in ferro ancorate alla parete su cui sono fissate lastre in marmo bianco di Carrara, protetta all'esterno da una ringhiera in ferro (*Foto n. 109, n. 110, n. 111 e n. 112*).

Vano n. 3: Vi si accede dal "Vano 2", dal "Vano 4", dal "Vano 6" e comunica con la "Veranda 1", occupa una superficie utile netta pari a mq. 26,49 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 5,50. L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia, il soffitto presenta l'orditura del controsoffitto a vista che lascia intravedere anche la struttura lignea dell'originario solaio. L'accesso alla veranda da luce e permette il riciclo dell'aria nell'ambiente (*Foto n. 113, n. 114 e n. 115*).

Vano n. 4: Vi si accede dal "Vano 3", dal "Vano 5" e comunica con il "Corridoio" occupa una superficie utile netta pari a mq. 22,24 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 5,30. L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia, il soffitto risulta sprovvisto della controsoffittatura e presenta le travi a vista costituite da profilati metallici a sostegno dell'originaria orditura lignea del solaio anch'essa a vista. (*Foto n. 116, n. 117 e n. 118*).

Vano n. 5: Vi si accede dal "Vano 3" e dal "Vano 6" e consente l'accesso al "Balcone 2". Il vano occupa una superficie utile netta pari a mq. 37,42 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 5,30. L'ambiente si trova allo stato

grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia, il soffitto presenta l'orditura del controsoffitto a vista che lascia intravedere anche la struttura lignea dell'originario solaio. L'accesso al "Balcone 5" da luce e permette il riciclo dell'aria nell'ambiente (*Foto n. 119, n. 120, n. 121 e n. 122*).

Balcone n. 2: Vi si accede dal "Vano 5" tramite una portafinestra, occupa una superficie pari a mq. 3,31 ed è completamente scoperto. Risulta costituito da una struttura in piperno decorato a sbalzo munita di ringhiera in ferro posta sul prospetto principale del palazzo. Il balcone in esame affaccia sulla pubblica strada Via Salvatore Tommasi (*Foto n. 123 e n. 124*).

Vano n. 6: Vi si accede dal "Vano 3", dal "Vano 5" e dal "Vano 7" e consente l'accesso al "Balcone 3". Il vano occupa una superficie utile netta pari a mq. 32,00 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 5,60. L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia, il soffitto presenta l'orditura del controsoffitto a vista che lascia intravedere anche la struttura lignea dell'originario solaio. L'accesso al "Balcone 4" da luce e permette il riciclo dell'aria nell'ambiente (*Foto n. 125, n. 126 e n. 127*).

Balcone n. 3: Vi si accede dal "Vano 6" tramite una portafinestra, occupa una superficie pari a mq. 0,98 ed è completamente scoperto. Risulta costituito da un oggetto alla romana di minima sporgenza rivestito da una lastra di marmo bianco di Carrara e protetto verso l'esterno da una ringhiera in ferro. Il balcone in esame è posto sul prospetto principale del palazzo e affaccia sulla pubblica strada Via Salvatore Tommasi (*Foto n. 128 e n. 129*).

Vano n. 7: Vi si accede dal "Vano 1", dal "Vano 2", dal "Vano 6" e dal "Vano 8" e consente l'accesso al "Balcone 4" e al "Balcone 5". Il vano occupa una superficie utile netta pari a mq. 80,05 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 5,60. L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di

calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia decorate con cornici in stucco antico, il soffitto presenta l'orditura del controsoffitto a vista che lascia intravedere anche la struttura lignea dell'originario solaio. Risulta asportato il camino, ma rimane la predisposizione della canna fumaria. Il "Balcone 4" e il "Balcone 5" danno luce e permettono il riciclo dell'aria nell'ambiente (Foto n. 130, n. 131 e n. 132).

Balcone n. 4: Vi si accede dal "Vano 7" tramite una portafinestra, occupa una superficie pari a mq. 3,31 ed è completamente scoperto. Risulta costituito da una struttura in piperno decorato a sbalzo munita di ringhiera in ferro posta sul prospetto principale del palazzo. Il balcone in esame affaccia sulla pubblica strada Via Salvatore Tommasi (Foto n. 133, n. 134 e n. 135).

Balcone n. 5: Vi si accede dal "Vano 7" tramite una portafinestra, occupa una superficie pari a mq. 0,98 ed è completamente scoperto. Risulta costituito da un oggetto alla romana di minima sporgenza rivestito da una lastra di marmo bianco di Carrara e protetto verso l'esterno da una ringhiera in ferro. Il balcone in esame è posto sul prospetto principale del palazzo e affaccia sulla pubblica strada Via Salvatore Tommasi (Foto n. 136 e n. 137).

Vano n. 8: Vi si accede dal "Vano 7" e dal "Vano 9" e consente l'accesso al "Balcone 6" e al "Balcone 7". Il vano occupa una superficie utile netta pari a mq. 35,12 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 5,60. L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia, il soffitto presenta l'orditura del controsoffitto a vista che lascia intravedere anche la struttura lignea dell'originario solaio. Il "Balcone 6" e il "Balcone 7" danno luce e permettono il riciclo dell'aria nell'ambiente (Foto n. 138, n. 139, n. 140 e n. 141).

Balcone n. 6: Vi si accede dal “Vano 8” tramite una portafinestra, occupa una superficie pari a mq. 3,31 ed è completamente scoperto. Risulta costituito da una struttura in piperno decorato a sbalzo munita di ringhiera in ferro posta sul prospetto principale del palazzo. Il balcone in esame affaccia sulla pubblica strada Via Salvatore Tommasi (Foto n. 142 e n. 143).

Balcone n. 7: Vi si accede dal “Vano 8” tramite una portafinestra, occupa una superficie pari a mq. 0,13 ed è completamente scoperto. Risulta costituito da un oggetto alla romana di minima sporgenza rivestito da una lastra di marmo bianco di Carrara e protetto verso l'esterno da una ringhiera in ferro. Il balcone in esame è posto sul prospetto secondario del palazzo e affaccia sulle rampe della pubblica strada Via San Giuseppe dei Nudi (Foto n. 144 e n. 145).

Vano n. 9: Vi si accede dal “Vano 1” e dal “Vano 8” e consente l'accesso al “Balcone 8”. Il vano occupa una superficie utile netta pari a mq. 29,81 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,90. L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia, il soffitto presenta l'orditura del controsoffitto a vista che lascia intravedere anche la struttura lignea dell'originario solaio. L'accesso al “Balcone 8” da luce e permette il riciclo dell'aria nell'ambiente (Foto n. 146, n. 147 e n. 148).

Balcone n. 8: Vi si accede dal “Vano 9” tramite una portafinestra, occupa una superficie pari a mq. 0,13 ed è completamente scoperto. Risulta costituito da un oggetto alla romana di minima sporgenza rivestito da una lastra di marmo bianco di Carrara e protetto verso l'esterno da una ringhiera in ferro. Il balcone in esame è posto sul prospetto secondario del palazzo e affaccia sulle rampe della pubblica strada Via San Giuseppe dei Nudi (Foto n. 149 e n. 150).

Corridoio: Vi si accede dal “Vano 4” e dal “Vano 10”, consente l'accesso alla “Veranda 1”, al “W.C. 1” e “W.C.2”. Il vano occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,48 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 5,20. L'ambiente si



trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari da rifinire. Alla “Veranda 1” vi si accede attraverso due portefinestre che danno luce e permettono il riciclo dell’aria nell’ambiente (*Foto n. 151 e n. 152*).

Veranda n. 1: Vi si accede dal “Corridoio” attraverso due portefinestre, dal “Vano 3” attraverso una portafinestra e dal “Balcone 1” attraverso una porta in ferro. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 10,93 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. Risulta costituita da una struttura a sbalzo sulle pareti esterne del fabbricato esposte rispettivamente a nord e ad ovest e affaccia nel cortile condominiale. La struttura su cui poggia il piano di calpestio si presenta con mensole in ferro ancorate alle pareti, le mensole sono da sostegno a travi in ferro su cui sono fissate lastre in marmo bianco di Carrara, la struttura che costituisce le chiusure d’ambito presenta l’orditura in ferro su cui sono fissate le vetrate, mentre la copertura è costituita da lastre ondulate in materiale plastico fissate sull’orditura in ferro (*Foto n. 153 e n. 154*).

W.C. n. 1: Vi si accede dal “Corridoio” il vano occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,44 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 5,00. L’ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari da rifinire, il soffitto presenta la struttura lignea dell’originario solaio a vista. Non sono presenti pezzi igienici, è sprovvisto di impianto idrico, non sono presenti finestre per il riciclo naturale dell’aria, ma è presente la predisposizione per l’allaccio all’impianto di scarico fognario (*Foto n. 155 e n. 156*).

W.C. n. 2: Vi si accede dal “Corridoio” il vano occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,31 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 5,00. L’ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari da rifinire, il soffitto presenta la struttura lignea dell’originario solaio a vista. Non sono

presenti pezzi igienici, è sprovvisto di impianto idrico, non sono presenti finestre per il riciclo naturale dell'aria, ma è presente la predisposizione per l'allaccio all'impianto di scarico fognario (*Foto n. 157 e n. 158*).

Vano n. 10: Vi si accede dal "Corridoio" e dal "Vano 11", occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,67 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,85. L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia, il soffitto presenta la struttura lignea dell'originario solaio a vista. La presenza della finestra che affaccia sul cortile comune da luce e permette il riciclo dell'aria nell'ambiente (*Foto n. 159, n. 160 e n. 161*).

Vano n. 11: Vi si accede dal "Vano 10", dal "Vano 12" e comunica con la "Veranda 3", occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,23 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,95. L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia, il soffitto presenta la struttura lignea dell'originario solaio a vista. L'accesso al "Veranda 3" da luce e permette il riciclo dell'aria nell'ambiente (*Foto n. 162, n. 163 n. 164*).

Vano n. 12: Vi si accede dal "Vano 11", dal "Vano 13", comunica con il "Veranda 3" e il "Balcone 9", occupa una superficie utile netta pari a mq. 42,16 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 5,30. L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia. Centralmente al vano è presente un grande arco in muratura di supporto al terrazzo sovrastante, sullo stesso arco sono evidenti importanti segni di sofferenza strutturale con un visibile lesione in chiave, in tutto l'ambiente risultano installati elementi di puntellatura al solaio del soffitto sia prima che dopo l'arco, segno di un probabile tentativo di scaricare dall'arco il peso in appoggio dei due solai. Entrambi i solai, di quasi nuova fattura per tipologia e materiali costruttivi, si

presenta non intonacati all'intradosso e realizzati con travi in ferro a T e tavelloni. La presenza di una finestra, l'accesso al "Veranda 3" e l'accesso al "Balcone 9" danno un'abbondante luce e permettono il riciclo dell'aria all'ambiente (Foto n. 165, n. 166, n. 167 e n. 168).

Veranda 3: Vi si accede dal "Vano 11" e dal "Vano 12", occupa una superficie pari a mq. 10,31 ed ha un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. La pavimentazione è costituita da antiche piastrelle "cementine" decorate. Al fine di evitare infiltrazioni d'acqua all'immobile posto immediatamente sotto di esso, la pavimentazione è stata coperta da guaina bituminosa. Attualmente risulta scoperto, ma la presenza dell'orditura in ferro dimostra che in passato era coperto e chiuso lateralmente con delle vetrate. La veranda è posta sul prospetto interno del fabbricato, affaccia nel cortile settecentesco condominiale ed è protetto verso l'esterno da una ringhiera in ferro (Foto n. 169, n. 170, n. 171 e n. 172).

Balcone n. 9: Vi si accede dal "Vano 12" tramite una portafinestra, occupa una superficie pari a mq. 1,75 ed è completamente scoperto. Risulta costituito da una struttura in piperno decorato a sbalzo e protetto verso l'esterno da una ringhiera in ferro. Il balcone è posto sul prospetto interno esposto a nord, affaccia nel cortile condominiale (Foto n. 173 e n. 174).

Vano n. 13: Vi si accede dal "Vano 12", dal "Vano 14", dal "Vano 15" e comunica con la "Veranda 2", occupa una superficie utile netta pari a mq. 33,08 ed ha un'altezza dal piano di calpestio che varia da ml. 5,30 nel primo tratto e di ml. 5,90 nel secondo tratto. È dotato di una grande finestra che affaccia nel cortile condominiale che da luce e consente il riciclo dell'aria all'ambiente. Quasi in mezz'aria al vano è presente un arco portante in muratura che poggia lateralmente su una grossa mensola rocciosa a vista e dall'altro lato su una colonna che sporge nel vano confinante. L'arco portante risulta di sostegno al solaio del piano superiore che nel primo tratto risulta costituito da

una struttura piana mentre il tratto verso il cortile è costituito da una struttura a volta a crociera. Il soffitto piano risulta non intonacato e costituito da travi in ferro e mattoni in laterizio, segno di un eventuale intervento recente di sostituzione del vecchio impalcato, mentre il soffitto con volta a crociera è rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia (Foto n. 175, n. 176, N. 177, N. 178 e n. 179).

Vano n. 14: Vi si accede dal "Vano 13" e dal "Vano 15" ed è collegato alla "Corte esclusiva" annessa all'appartamento, occupa una superficie utile netta pari a mq. 25,05 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,90. L'ambiente è dotato di due portefinestre di cui una si immette sulla dalla "Corte esclusiva" annessa all'appartamento, l'altra invece immette nella "Corte di esclusiva annessa all'Immobile n. 3 – Sub 41". **Nell'ipotesi quindi che il bene sia aggiudicato per effetto della presente procedura, l'attuale porta che mette in comunicazione l'ambiente con la "Corte di esclusiva annessa all'Immobile n. 3 – Sub 41" dovrà essere murata al fine di rendere autonomi i due immobili ("Immobile n. 2 – Sub 40" e "Immobile n. 3 – Sub 41"), quanto descritto è indicato in maniera puntuale sul grafico allegato (Cfr. All.to n. 31).** L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia. Il soffitto presenta delle travi in ferro a vista a sostegno dell'originario solaio in legno anch'esso a vista. La presenza della portafinestra, che comunica con la "Corte esclusiva" dell'immobile da luce e permette il riciclo dell'aria all'ambiente (Foto n. 180, n. 181 e n. 182).

Vano n. 15: Vi si accede dal "Vano 13", dal "Vano 14" e dal "Vano 16", occupa una superficie utile netta pari a mq. 21,79 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,90. L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di



calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia. Il soffitto presenta delle travi in ferro a vista a sostegno dell'originario solaio in legno anch'esso a vista (*Foto n. 183, n. 184 e n. 185*).

Vano n. 16: Vi si accede dal "Vano 15", dal "Vano 17" e dalla "Veranda 2", occupa una superficie utile netta pari a mq. 26,22 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,60. La pavimentazione è costituita sia da mattoncini rossi che da piastrelle in graniglia di marmo, quest'ultime fungono da tappeto di collegamento tra la porta che comunica con il "Vano 15" e la porta che comunica con il "Vano 17". Le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto invece anch'esso rivestito da intonaci ordinari, ma tinteggiato con pittura a tempera. **Attualmente l'ambiente comunica con il "Vano 1 dell'Immobile 3 – Sub 41", tale comunicazione nell'ipotesi che il bene venga aggiudicato per effetto della presente procedura, dovrà essere murato al fine di rendere autonomi i due immobili ("Immobile n. 2 – Sub 40" e "Immobile n. 3 – Sub 41") quanto descritto è indicato in maniera puntuale sul grafico allegato (Cfr. All.to n. 31).** La presenza della portafinestra, che comunica con la "Veranda 2" da luce e permette il riciclo dell'aria all'ambiente (*Foto n. 186, n. 187, n. 188 e n. 189*).

Vano n. 17: Vi si accede dal "Vano 16", e dalla "Veranda 2", occupa una superficie utile netta pari a mq. 26,16 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,60. La pavimentazione è costituita sia da mattoncini rossi che da piastrelle in graniglia di marmo, quest'ultime fungono da tappeto in continuità con il "Vano 16". Le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto invece anch'esso rivestito da intonaci ordinari, ma tinteggiato con pittura a tempera. **Attualmente l'ambiente comunica con il "Vano 2 dell'Immobile 3 – Sub 41" e con la "Cucina dell'Immobile 1 – Sub 38", tali vani di comunicazione, nell'ipotesi che il bene venga aggiudicato per**



effetto della presente procedura, dovranno essere murati al fine di rendere autonomi i tre immobili (“Immobilabile n. 1 – Sub 38”, “Immobilabile n. 2 – Sub 40” e “Immobilabile n. 3 – Sub 41”) quanto descritto è indicato in maniera puntuale sul grafico allegato (Cfr. All.to n. 31). La presenza della portafinestra, che comunica con la “Veranda 2” da luce e permette il riciclo dell’aria all’ambiente (Foto n. 190, n. 191 e n. 192).

Veranda n. 2: Vi si accede dal “Vano 13”, dal “Vano 16” e dal “Vano 17”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 9,39 e un’altezza media pari a ml. 4,30. Risulta costituita da una struttura a sbalzo sulla parete esterna del fabbricato esposta ad est che affaccia nel cortile condominiale. La struttura su cui poggia il piano di calpestio si presenta con mensole in piperno ancorate alla parete, le mensole sono da sostegno a travi in ferro su cui sono fissate lastre in marmo bianco di Carrara, la struttura che costituisce le chiusure d’ambito presenta l’orditura in legno su cui sono fissate le vetrate, mentre la copertura è costituita da lastre ondulate in materiale plastico fissate sull’orditura in legno, il soffitto risulta a spiovente e l’intradosso rivestito da doghe in legno (Foto n. 193 e n. 194).

Vano n. 18: Vi si accede dal “Vano 15”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,27 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,30. L’ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia non tinteggiati, il soffitto anch’esso rifinito da intonaci ordinari senza tinteggiatura. L’ambiente è dotato di un finestrino di luce che dà sulla corte esclusiva annessa all’Immobilabile n. 3 – Sub 41, attualmente risulta murata per evitare intrusioni da parte di ignoti (Foto n. 195).

Vano n. 19: Vi si accede dal “Vano 18”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,62 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 3,30. L’ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le

pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia non tinteggiati, il soffitto anch'esso rifinito da intonaci ordinari senza tinteggiatura. L'ambiente è dotato di un finestrino di luce che dà sulla corte esclusiva annessa all'Immobile n. 3 – Sub 41, attualmente risulta murata per evitare intrusioni da parte di ignoti (Foto n. 196).

Vano n. 20: Vi si accede dalla “Corte di esclusiva” annessa all'appartamento, occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,74 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,00. L'ambiente si trova allo stato grezzo, la superficie di calpestio è sprovvista di pavimentazione, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia non tinteggiate, il soffitto anch'esso rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia senza tinteggiatura (Foto n. 197).

Corte esclusiva: Vi si accede sia dal “Vano 14” sia attraverso un cancello pedonale in ferro posto sulle rampe di Via San Giuseppe dei Nudi civico 11, che conduce in un vialetto privato in comune con l'adiacente IX Circolo Didattico “Adelaide Carioli”. **Occorre precisare che allo stato attuale non c'è separazione tra l'area della corte esclusiva dell'appartamento in esame e quella dell'adiacente “Immobile n. 3 – sub 41” pertanto nell'ipotesi che il bene sia aggiudicato per effetto della presente procedura, al fine di avere una autonomia tra le due corti, ma ancor più al fine di ripristinare le consistenze dei due immobili (“Immobile n. 2 Sub 40” e “Immobile n. 3 Sub 41”) 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. 31 e 32).** La Corte in esame occupa una superficie utile netta pari a mq. 34,44, risulta totalmente scoperta, la recinzione a confine con il vialetto risulta costituita da un muretto basso su cui si elevano dei pilastri a sostegno di una lunga trave, le chiusure sono alternate da mattoncini clinker e da mattoncini forati. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie in beole



di porfido posate a “opus incertum”. Inoltre, è presente un lucernaio, attualmente protetto con dei listelli in legno, appartenente ad un'altra unità immobiliare (Foto n. 198, n. 199, n. 200, n. 201 e n. 202).

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 con retro-imposte 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 talvolta le varie stanze all'ingresso dell'acqua piovana durante le piogge. Gli impianti elettrici, idrici, riscaldamento, raffrescamento, citofonico e quant'altro per rendere l'immobile abitabile sono inesistenti, non è ben individuato quale sia il vano adibito a cucina, ne sono completi i due w.c. presenti. Le strutture delle due verande sono da rifare completamente così come da rifare è la pavimentazione della “Veranda 3” annesso all'appartamento.

Infine come già riportato nella descrizione puntuale degli ambienti, al fine di dare autonomia all'immobile, con le adiacenti unità immobiliari, facenti parte anch'esse 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 alcuni vani di accesso che lo mette in comunicazione con gli adiacenti immobili. Nello specifico, bisognerà murare la porta di accesso che attualmente mette in comunicazione il “Vano 17” con la “Cucina dell'Immobile n. 1 Sub 38”, bisognerà murare la porta di accesso che attualmente mette in comunicazione il “Vano 17” con il “Vano 2 dell'Immobile n. 3 Sub 41”, bisognerà murare la porta di accesso che attualmente mette in comunicazione il “Vano 16” con il

“Vano 1 dell’Immobile n. 3 Sub 41”, bisognerà murare la porta di accesso che attualmente mette in comunicazione il “Vano 14” con la “Corte esclusiva dell’Immobile n. 3 Sub 41”, infine non essendoci separazione tra l’area della corte esclusiva dell’appartamento in esame e quella dell’adiacente “Immobile n. 3 – sub 41”, al fine di avere una autonomia tra le due corti, ma ancor più al fine di ripristinare le consistenze dei due immobili (“Immobile n. 2 Sub 40” e “Immobile n. 3 Sub 41”) 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. 31 e 32).

3. IMMOBILE N. 3 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 41 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA RAMPE SAN GIUSEPPE DEI NUDI CIV. N. 11, PIANO QUARTO E INTERRATO.

L’unità immobiliare è un appartamento per civile abitazione con annesso locale cantinato posto al piano 4 (*appartamento*) e S/1 (*interrato il locale cantinato*) del fabbricato, con accesso da un vialetto in comune con l’adiacente IX Circolo Didattico “Adelaide Carioli” che si diparte dalla via rampe San Giuseppe dei Nudi civ. 11.

L’accesso all’appartamento avviene attraverso un portoncino pedonale in ferro contraddistinto dal civico 11 posto lungo la Via rampe San Giuseppe dei Nudi, l’entrata pedonale immette in un vialetto in comune con “l’Istituto Scolastico” che conduce ad un cancelletto posto a sinistra percorrendo il vialetto, che consente l’ingresso alle rispettive corti esclusive dei due immobili staggiti “Immobile 2 – Sub 40” e “Immobile 3 – Sub 41”.

L’immobile è composto nel suo insieme: da tre vani, una cucina e un balcone verandato, oltre una corte esclusiva annessa e un locale cantinato al piano interrato quest’ultimo costituito da sette ambienti, due disimpegni e quattro bagni, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 65,42, una superficie utile scoperta di **balcone verandato** pari a mq. 7,43, una superficie utile scoperta di **corte esclusiva** pari a mq. 105,32 ed una

superficie utile calpestabile coperta di **cantinato** pari a mq. 170,64 per un complessivo totale di superficie utile calpestabile pari a mq. 348,81 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 124,97¹⁴.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 32 – LOTTO N. 3– Grafico dell'Immobile n. 3 foglio 12, sez. AVV, p.lla 389, sub 41, cat. A/2), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito:

Appartamento.

Corte Esclusiva: Vi si accede tramite un vialetto pedonale in comune con l'adiacente edificio scolastico che dipartendosi dalla Via rampe San Giuseppe dei Nudi, porta ad un cancelletto pedonale posto a sinistra per chi viene dalla strada, che consente l'ingresso alle rispettive corti esclusive dei due immobili staggiati "Immobile 2 – Sub 40" e "Immobile 3 – Sub 41", l'area ha una superficie utile netta pari a mq. 105,32 e comunica direttamente con la "Veranda" e con la scala che conduce al locale cantinato annesso all'appartamento. L'area risulta interamente scoperta ed è pavimentata con lastre di porfido di forma irregolare poste in opera ad "opus incertum". La recinzione a confine con il vialetto risulta costituita da un muretto basso su cui si elevano dei pilastri a sostegno di una lunga trave, le chiusure sono alternate da mattoncini clinker e da mattoncini forati. **Occorre precisare che allo stato attuale non c'è separazione tra l'area della corte esclusiva dell'appartamento in esame e quella dell'adiacente "Immobile n. 2 – sub 40" pertanto nell'ipotesi che il bene sia aggiudicato per effetto della presente procedura, al fine di avere una autonomia tra le due corti, ma ancor più al fine di ripristinare le consistenze dei due immobili ("Immobile n. 2 Sub 40" e "Immobile n. 3 Sub 41") secondo quanto riportato negli atti catastali, bisognerà procedere alla realizzazione di una recinzione rispettando i confini indicati sia nelle**

¹⁴ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.

planimetrie catastali agli atti sia così come meglio riportato dallo scrivente nei grafici allegati alla presente (Cfr. All.ti n. 31 e 32). Altro intervento dovrà essere effettuato mediante l'inserimento di una barriera tra la corte in esame e quella annessa all'Immobile n. 1 – Sub 38” (Foto n. 203, n. 204, n. 205, n. 206, n. 207 e n. 208).

Veranda: Vi si accede dalla “Corte Esclusiva” tramite una porta in alluminio munita di vetrata, comunica con il “Vano 1” e con il “Vano 2”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,43 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 3,00. La pavimentazione è costituita da lastre di marmo bianco, le chiusure d'ambito sono costituite da una struttura in alluminio munita di finestre scorrevoli con vetrate trasparenti, il soffitto risulta costituito anch'esso da una struttura in alluminio su cui sono fissati vetri retinati (Foto n. 209 e n. 210).

Vano 1: Vi si accede dalla “Veranda” e comunica con il “Vano 2”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 22,76 e un'altezza interna pari a ml. 4,70. La porta di accesso che comunica con la veranda da luce all'ambiente e consente un buon riciclo d'aria. La pavimentazione risulta costituita per tutta la superficie in piastrelle di cotto d'argilla, le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile. Il soffitto, costituito da una volta a crociera, rifinito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Attualmente l'ambiente comunica con il “Vano 16 dell'Immobile 2 – Sub 40”, il vano di passaggio nell'ipotesi che il bene venga aggiudicato per effetto della presente procedura, dovrà essere murato al fine di rendere autonomi i due appartamenti (“Immobile n. 2 – Sub 40” e “Immobile n. 3 – Sub 41”) quanto descritto è indicato in maniera puntuale sul grafico (Cfr. All.to n. 32) allegato alla presente perizia (Foto n. 211, n. 212, n. 213, n. 214, n. 2015 e n. 216).

Vano 2: Vi si accede dalla “Veranda” e comunica con il “Vano 1”, con il “Vano 3” e con la “Cucina” occupa una superficie utile netta pari a mq. 20,70



ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,70. La porta di accesso che comunica con la veranda da luce all'ambiente e consente un buon riciclo d'aria. La pavimentazione risulta costituita per tutta la superficie in piastrelle di cotto d'argilla, le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, mentre il soffitto, costituito da una volta a crociera è rifinito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente risulta parzialmente soppalcato accessibile a mezzo di una scala in legno che conduce al "Vano 3". **Attualmente l'ambiente comunica con il "Vano 17 dell'Immobilabile 2 – Sub 40" e con il "Bagno 3 dell'Immobilabile 1 – Sub 38" i vani di passaggio nell'ipotesi che il bene venga aggiudicato per effetto della presente procedura, dovranno essere murati al fine di rendere autonomi i tre appartamenti ("Immobilabile n. 1 – Sub 38", "Immobilabile n. 2 – Sub 40" e "Immobilabile n. 3 – Sub 41") quanto descritto è indicato in maniera puntuale sul grafico (Cfr. All.to n. 32) allegato alla presente perizia (Foto n. 217, n. 218, n. 219, n. 220 e n. 221).**

Vano 3: Vi si accede dal "Vano 2" tramite una scala in legno, comunica con il "Bagno", occupa una superficie utile netta pari a mq. 14,64 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,60. Sostanzialmente il vano impegna la volumetria posta sopra l'area del soppalco, con affaccio sul "Vano2" da cui è protetto da una ringhiera in legno, inoltre è dotato di una finestra con affaccio sulla corte esterna. La pavimentazione risulta costituita per tutta la superficie da un tavolato in legno, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile. Il soffitto, in parte è costituito dalla parte della volta a crociera ed in parte risulta piano nella zona di elevazione del corpo di fabbrica che costituisce la sottostante cucina, entrambi sono rivestiti da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiati con pittura a tempera (Foto n. 222, n. 223 e n. 224). Sul soppalco è presente il "Bagno 6" descritto nell'Immobilabile n. 1 – sub 38, esso compreso una parte del soppalco, **insiste nel volume appartenente**



al “*Bagno 3 dell’Immobile n. 1 sub 38*” pertanto sia il tratto di sopalcatura sia il “*Bagno*” dovranno essere rimossi e la comunicazione con il sub 38 va murata nei limiti dei confini del sottostante appartamento così come meglio indicati sul grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto, in modo da ristabilire la originaria volumetria del “*Bagno 3*” appartenente alla consistenza dell’appartamento sub 38.

Cucina: Vi si accede dal “*Vano 2*” tramite un’arcata rivestita con mattoni rossi, occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,32 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml. 2,20 per una parte e di ml 2,60 per un’altra parte. La pavimentazione risulta costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione dell’angolo cottura che risulta rivestito da piastrelle in ceramica smaltata. Il soffitto presenta due caratteristiche diverse, nella parte dove l’altezza dal piano calpestio è di ml 2,20 presenta le travi in legno a vista del sopalco, mentre nella parte dove l’altezza del piano calpestio è di ml 2,60 risulta rivestito da intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. Il vano è dotato di una finestra che dà luce e permette il riciclo dell’aria nell’ambiente. **Attualmente l’ambiente comunica con la “*Corte esclusiva dell’Immobile 1 – Sub 38*” mediante una portafinestra, tale comunicazione nell’ipotesi che il bene venga aggiudicato per effetto della presente procedura, dovrà essere trasformata in finestra al fine di rendere autonomi i due immobili (“*Immobile n. 1 – Sub 38*” e “*Immobile n. 3 – Sub 41*”) quanto descritto è indicato in maniera puntuale sul grafico (Cfr. All.to n. 32) allegato alla presente perizia (Foto n. 225, n. 226, n. 227, n. 228 e n. 229).**

Cantinato.

Cantinato Disimpegno 1: Vi si accede dalla “*Corte esclusiva*” esterna annessa all’appartamento, mediante un rampante di scala che conduce ad un primo pianerottolo, comunica con il “*Locale 1*”, con il “*Bagno 1*” e con il “*Locale*



2”, il collegamento con quest’ultimo è garantito attraverso un ulteriore rampante di scala interna in muratura. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,41 ed un’altezza utile dal piano di calpestio di ml. 2,10. Presenta la pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica finto cotto, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto a volta è rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 230, n. 231 e 232).

Cantinato Bagno 1: Vi si accede dal “Disimpegno 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,93 ed un’altezza utile dal piano di calpestio di ml. 2,10. L’ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet, e piatto doccia. La pavimentazione e le pareti sono rivestite da piastrelle in ceramica smaltata, il soffitto del solaio è rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Il bagno è dotato di una piccola finestra che dà sulle scale per permettere il riciclo dell’aria nell’ambiente (Foto n. 233 e n. 234).

Cantinato Locale 1: Vi si accede dal “Disimpegno 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 9,00 e un’altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,10. La pavimentazione risulta costituita per tutta la superficie da piastrelle di ceramica finto cotto, le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile. Il soffitto a volta, risulta costituito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Una delle pareti presenta un’altezza pari a ml. 0,80 in modo da creare affaccio libero sul “Locale 2” e precisamente sulle scale di comunicazione tra i due locali. Tale particolare consente a questo ambiente una comunicazione diretta con l’apertura di areazione (*bocca di lupo*) posta nel “Locale 2”, garantendo il riciclo d’aria (Foto n. 235, n. 236 e n. 237).

Cantinato Locale 2: Vi si accede dal “Disimpegno 1”, tramite una scala interna in muratura priva di rivestimento, occupa una superficie utile netta pari a mq. 17,63 e un’altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,05. La

pavimentazione risulta costituita per tutta la superficie da piastrelle di ceramica finto cotto, le pareti risultano rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile. Il soffitto risulta costituito da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Sulla parete orientata ad est e precisamente posta di fronte a chi scende le scale è presente un'apertura di areazione a (*bocca di lupo*) che consente il riciclo d'aria all'ambiente (*Foto n. 238, n. 239 e n. 240*).

Cantinato Locale 3: Vi si accede a mezzo di un ulteriore rampante di scala in muratura, comunica con il "Locale 4" tramite un'ampia arcata in mattoni pieni, occupa una superficie utile netta paria a mq. 23,12 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml 3,20. La pavimentazione risulta costituita per tutta la superficie in mattoncini rossi, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto è costituito da una volta a botte, anch'esso rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. La parete orientata verso ovest, nella parte più alta, presenta una finestra che affaccia nella corte esterna donando luce naturale e permettendo il riciclo d'aria nell'ambiente (*Foto n. 241, n. 242 e n. 243*).

Cantinato Locale 4: Vi si accede dal "Locale 3" o dal "Disimpegno 2", occupa una superficie utile netta paria a mq. 22,16 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml 3,20. La comunicazione con il "Locale 3" è caratterizzata da un'ampia arcata in mattoni pieni. La pavimentazione risulta costituita per tutta la superficie in mattoncini rossi, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto è costituito da una volta a botte, rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. La parete orientata verso ovest, nella parte più alta, presenta una finestra che affaccia nella corte esterna donando luce naturale e permettendo il riciclo d'aria nell'ambiente (*Foto n. 244 e n. 245*).



Cantinato Disimpegno 2: Vi si accede dal “Vano 4” oppure dalla Via Rampe San Giuseppe dei Nudi, quest’ultimo accesso attualmente risulta murato. Il locale occupa una superficie utile netta pari a mq. 24,19 e un’altezza dal piano di calpestio pari a ml 3,00, comunica con il “Bagno 2”, il “Locale 5” e il “Locale 7”. La pavimentazione risulta costituita per tutta la superficie in mattoncini rossi, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia non tinteggiate, il soffitto è costituito da una volta a botte, rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia non tinteggiato. La presenza di un lucernaio che affaccia nella corte esterna garantisce luce naturale all’ambiente (Foto n. 246, n. 247 e n. 248).

Cantinato Bagno 2: Vi si accede dal “Disimpegno 2”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,12 ed un’altezza dal piano di calpestio di ml 3,20. L’ambiente è dotato solo di tazza igienica, lavabo, bidet e piatto doccia non risultano installati. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite da piastrelle in ceramica smaltata per un’altezza di ml. 1,60 mentre la restante parte risulta è rivestita da intonaci ordinari a finitura liscia non tinteggiata, il soffitto è costituito da una volta a botte, rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia non tinteggiato. Il bagno è dotato di un piccolo finestrino di luce che comunica con il “Bagno 3” (Foto n. 249, n. 250, n. 251).

Cantinato Locale 5: Vi si accede dal “Disimpegno 2” tramite due gradini posti subito dopo aver attraversato il vano porta, comunica con il “Bagno 3” e con il “Locale 6”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 16,92, un’altezza dal piano di calpestio che varia da ml. 3,50 a ml. 3,20 La pavimentazione risulta costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia non tinteggiate, il soffitto è costituito da una volta a botte, rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia non tinteggiato. La parete orientata verso nord, presenta due finestre, poste una



sopra l'altra ed affacciano entrambe sulle rampe di San Giuseppe dei Nudi dando luce naturale e permettendo il riciclo d'aria nell'ambiente. La finestra posta in alto è di forma ovale e munita di un infisso in alluminio di forma rettangolare, mentre la finestra posta in basso è di forma rettangolare e non risulta munita di infissi, ma entrambe sono protette dall'esterno da una grata in ferro (*Foto n. 252, n. 253 e n. 254*).

Cantinato Bagno 3: Vi si accede dal "Locale 5", occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,51 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml 3,20. L'ambiente è dotato solo di tazza igienica e del lavabo anche se quest'ultimo non risulta ancora allacciato all'impianto di adduzione acqua e all'impianto di scarico. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite da piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di ml. 2,20 dal piano calpestio, mentre la restante parte risulta rivestita da intinaci ordinari a finitura liscia non tinteggiata, il soffitto è costituito da una volta a botte, rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia non tinteggiato. Il bagno è dotato di un piccolo finestrino di luce che comunica con il "Bagno 2" e di un altro finestrino che comunica con il "Locale 5" posto sopra la porta di accesso (*Foto n. 255 e n. 256*).

Cantinato Locale 6: Vi si accede dal "Locale 5", occupa una superficie utile netta paria a mq. 3,93 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 3,20. La pavimentazione risulta costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti ed il soffitto sono rivestiti da intonaci ordinari a finitura liscia non tinteggiate (*Foto n. 257*).

Cantinato Locale 7: Vi si accede dal "Disimpegno 2" e comunica con il "Bagno 4", occupa una superficie utile netta paria a mq. 34,77 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 3,50. La pavimentazione risulta costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia non tinteggiate, il soffitto presenta le travi in

ferro a vista a sostegno del solaio. La parete orientata verso nord, presenta una finestra, che affaccia sulle rampe di San Giuseppe dei Nudi, attualmente murata per evitare intrusioni, mentre la parete orientata verso sud presenta un finestrino di luce posto nella parte più alta che comunica con la “Corte Esclusiva” (Foto n. 258, n. 259, n. 260 e n. 261).

Cantinato Bagno 4: Vi si accede dal “Locale 7”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,95 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml 3,20. L'ambiente è dotato di tazza igienica, del lavabo e piatto doccia. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite da piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di ml. 2,20 dal piano calpestio, mentre la restante parte risulta rivestita da intinaci ordinari a finitura liscia non tinteggiata (Foto n. 262, n. 63 e n. 264).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'appartamento, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in legno con vetro camera, protette all'esterno da porte in ferro, 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.

Nel complesso il buon grado di rifinitura degli ambienti, per la presenza di pavimentazione di buona qualità, così come la buona qualità dei pezzi igienici utilizzati per i bagni e le buone rifiniture di pareti e soffitti, consente di poter esprimere un giudizio “**buono**” sullo stato di manutenzione e conservazione complessivo dell'appartamento.

Per quanto attiene invece lo stato di manutenzione e conservazione generale del locale cantinato, risultano palesi interventi tendenti ad un cambio di destinazione d'uso dello stesso, probabilmente in civile abitazione. Infatti



L'intero cantinato è stato suddiviso in ben sette ambienti, con annessi quattro bagni, in uno a disimpegni, con predisposizione di impianti elettrici per tutti gli ambienti ed impianti igienico sanitari per i locali w.c., insomma tutto lascia intuire che lo stesso rientrava in un intervento di riqualificazione e cambio di destinazione d'uso da cantinato a civile abitazione, di fatto però mai portato a termine. Tutti gli impianti, per la maggiore sono incompleti così come incompleti sono le installazioni dei servizi igienici sanitari, infine mancano tutte le chiusure d'ambito sia finestre esterne sia porte interne. Occorre infine far notare che durante l'accesso, sono state notate numerose zone sulle pareti, di efflorescenze di muffa e risalita di umidità ascendente dal suolo, soprattutto sulle pareti perimetrali inoltre, gran parte dell'intonaco sia alle pareti sia alle lamine dei soffitti, risulta in fase di distacco e/o del tutto mancante.

Infine come già riportato nella descrizione puntuale degli ambienti, al fine di dare autonomia all'immobile, con le adiacenti unità immobiliari, facenti parte anch'esse 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 alcuni vani di accesso che lo mette in comunicazione con gli adiacenti immobili. Nello specifico, bisognerà murare le porte di accesso che attualmente mettono in comunicazione il "Vano 1" e il "Vano 2" rispettivamente con il "Vano 16 e 17 dell'Immobile n. 2 Sub 40", bisognerà murare la porta di accesso che attualmente mette in comunicazione la "Corte esclusiva" annessa all'appartamento con il "Vano 14 dell'Immobile n. 2 Sub 40", bisognerà murare la porta di accesso che attualmente mette in comunicazione il "Vano 2" con il "Bagno 3 dell'Immobile n. 1 sub 38", l'attuale "Bagno" realizzato sulla zona soppalcata che insiste nel volume appartenente al "Bagno 3 dell'Immobile n. 1 sub 38" e la relativa soppalcatura dovranno essere rimossi e la comunicazione con il sub 38 va murata, il tutto per dare autonomia funzionale



e ripristinare le originali consistenze dei due appartamenti sub 41 e sub 38. Infine non essendoci separazione tra l'area della corte esclusiva dell'appartamento in esame e quelle delle adiacenti corti degli *Immobile n. 2 – sub 40 e Immobile n. 1 – sub 38*, al fine di avere una autonomia tra le tre corti, ma ancor più al fine di ripristinare le consistenze dei tre immobili (*Immobile n. 1 – sub 38, Immobile n. 2 Sub 40 e Immobile n. 3 Sub 41*) 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. 30, n. 31 e 32*).

4. IMMOBILE N. 4 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 14 - CAT. C/6
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO TERRA INT. 7.

L'unità immobiliare consiste in un locale autorimessa posto al piano T (terra) del fabbricato con accesso dall'area del cortile condominiale posto sulla destra dopo aver percorso il primo tratto di androne una volta superato il portone d'ingresso di Via Salvatore Tommasi n. 65. L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 23,66 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 27,67¹⁵.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (*Cfr. All.to n. 33 – LOTTO N. 4 – Grafico dell'Immobile n. 4 foglio 12, sez. AVV, p.lla 389, sub 14, cat. C/6*), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Locale Autorimessa: Vi si accede dall'area condominiale posto sulla destra dopo aver percorso il primo tratto di androne una volta superato il portone d'ingresso tramite un varco carraio protetto esternamente da un portone in legno a due ante. Il portone in legno presenta nella parte alta due piccole sfinestrature per consentire l'entrata di luce naturale e per permettere il riciclo dell'aria. Il locale sostanzialmente è adibito ad uso autorimessa e ad uso

¹⁵ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.

deposito, occupa una superficie utile netta pari a mq 23,66 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,60. La pavimentazione risulta costituita da basoli pesanti in piperno, le pareti sono rivestite da intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto è costituito da una volta a botte, rivestito da intonaci ordinari a finitura liscia non tinteggiato (Foto n. 265, n. 266, n. 267 e n. 268).

Per quanto attiene invece lo stato di manutenzione e conservazione generale del locale autorimessa, durante l'accesso, sono state notate numerose zone sulle pareti, a al soffitto di efflorescenze di muffe e risalite di umidità ascendente dal suolo, soprattutto lungo le pareti perimetrali inoltre, gran parte dell'intonaco sia alle pareti sia alle lamine del soffitto, risulta in fase di distacco e/o del tutto mancante. Il locale si presenta privo di impianto elettrico e di illuminazione, quello esistente è fuori uso ed in ogni caso assolutamente non rispondente alle norme di sicurezza di settore.

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 Salvatore Tommasi civ. 65 "Palazzo Solimena" e quindi gli immobili pignorati, non è munito né di apposito Regolamento di Condominio interno né di Tabelle Millesimali, per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile. Per quanto concerne eventuali dotazioni condominiali, occorre precisare come precedentemente descritto, che l'intera struttura e quindi il fabbricato di cui sono parte gli



immobili pignorati, **non sono dotati** di alcun accessorio o beni comuni ad eccezione dell'androne coperto di accesso, del cortile comune interno e della cassa scale oltre che dei passetti comuni esterni ai vari piani di accesso alle rispettive unità immobiliari e dell'impianto di ascensore esterno per alcuni immobili tra cui quelli oggetto di pignoramento.

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 1 sono stati acquisiti gli atti di provenienza fino a quello ultraventennale 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 1, hanno rilevato che gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, pervennero ai debitori eseguiti, con i seguenti atti traslativi di compravendita:

• **ai sig.ri il**

(in regime di separazione dei beni) e

nata a (in stato civile nubile),

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita per Notaio dott. Diego Ciro VANACORE di Torre Annunziata (NA) del **15.07.2010** rep. 37572 racc. 16295, **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 28.07.2010 ai nn. 21438/14169**, acquistavano rispettivamente: dalla Sig.ra

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in

regime di separazione di beni, l'immobile ad uso abitazione sito in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 piano 4 riportato in N.C.E.U. al **Foglio 12, P.lla 389, sub 38**, cat. A/2, vani 8,5. Si precisa inoltre che dall'atto di

provenienza più remoto per notaio dott. Salvatore Di Martino del 21/12/1991 rep. 6577, con il quale il dante causa dei debitori eseguiti la sig.ra acquista il bene sub 38, nella descrizione del bene compravenduto, risulta tra le parti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, il diritto di godimento del parcheggio per un'autovettura nel cortile condominiale; dal Sig.

Codice fiscale per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, gli immobili siti in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 (*erroneamente indicati alla Via*

Tommaso Senise) e precisamente: 1) abitazione al piano 4 riportato in N.C.E.U. alla **Sezione Urbana AVV, Foglio 12, P.Illa 389, sub 40**, cat. A/2, vani 20,0; 2) abitazione al piano 4 riportato in N.C.E.U. alla **Sezione Urbana AVV, Foglio 12, P.Illa 389, sub 41**, cat. A/2, vani 4,0; 3) Locale garage al piano T (terra) riportato in N.C.E.U. alla **Sezione Urbana AVV, Foglio 12, P.Illa 389, sub 14**, cat. C/6, 24m².

Si precisa che in entrambe le vendite e in entrambi i quadri D della note di trascrizioni è riportato che: il venditore dichiara che l'immobile è gravato da vincoli di interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali a norma delle disposizioni a norma del D.Lgs n. 42/04 in virtù di decreto emesso dal Ministero competente il 30-05-1950, notificato il 13-07-1950 e trascritto a Napoli il 16-10-1950 al n. 20733/14896; le parti quindi convengono che l'efficacia della vendita degli immobili in Napoli alla via Salvatore Tommasi n. 65 venga condizionata sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali da esercitarsi nei modi e termini previsti dalla precitata normativa (Cfr. All.ti n. 1, 2 e 3 – Copia Atto di compravendita del 15.07.2010 rep. 37572 racc. 16295 per Notaio dott. Diego Ciro Vanacore e relative note di trascrizioni del 28.07.2010 numeri 21438/14169 e 21437/14168);

• **alla sig.ra** _____

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita per Notaio dott. Salvatore Di Martino di Castellammare di Stabia (NA) del **21.12.1991** rep. 6577 racc. 893, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il **18.01.1992** ai nn. **2109/1813**, acquistava dai Sig.ri

e

Codice fiscale

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 coniugati in regime di comunione dei beni, l'immobile ad uso abitazione sito in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 e precisamente: appartamento situato al piano secondo¹⁶ int. 23, composto da cinque vani ed accessori (tra i quali è compresa la terrazzina¹⁷ a livello) riportato in N.C.E.U. alla partita 303653, **Foglio 12, P.lla 389, sub 28**¹⁸. Si precisa inoltre che nell'atto alla voce "PRECISAZIONI IMMOBILIARI", nella descrizione del bene compravenduto, risulta tra le parti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, **il diritto di godimento del parcheggio per un'autovettura nel cortile condominiale**. Inoltre alla voce "DIRITTO DI PRELAZIONE" è riportato che l'immobile è gravato da vincoli di interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali a norma delle disposizioni a norma del D.Lgs n. 42/04 in virtù di decreto emesso dal Ministero competente il 30-05-1950, notificato il 13-07-1950 e trascritto a Napoli il 16-10-1950 al n. 20733/14896; le parti quindi convengono che l'efficacia della vendita dell'immobile in Napoli alla via Salvatore Tommasi n.65 venga condizionata sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali da esercitarsi nei modi e termini previsti dalla precitata normativa (Cfr. All.to n. 34 – Copia atto di compravendita per Notaio dott. Salvatore Di Martino di Castellammare di Stabia (NA) del 21.12.1991 rep. 6577 racc. 893,

¹⁶ Come già precedentemente accennato, nell'atto viene riportato piano secondo anziché piano quarto poiché come detto, il fabbricato essendo posto in un'area con andamento notevolmente scosceso il terzo livello di Via Salvatore Tommasi civ. 65 corrisponde al piano rialzato su Via San Giuseppe dei Nudi, a ciò poi occorre aggiungere che il fabbricato presenta un piano ammezzato, tipico dei Palazzi nobiliari del centro storico di Napoli per cui, il terzo livello corrisponde al quarto piano catastale, ecco giustificata la confusione dei piani riportata nell'atto. Ad ogni modo la descrizione degli identificativi catastali e dei confini riportati nello stesso atto, consentono di identificare in maniera puntuale ed univoca l'immobile.

¹⁷ Trattasi della "Corte esclusiva" annessa all'appartamento precedentemente descritta.

¹⁸ Si precisa che l'immobile qui compravenduto **sub 38** risulta generato dal frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza **sub 28** costituito da 32 vani catastali con annesso locale al piano cantinato, dal quale viene distaccato l'appartamento sub 38, lasciando alla residua parte **ex sub 28** la residua porzione di 27 vani in uno ad un locale cantinato, giusta scheda di frazionamento registrata il 04/07/1977 n. 3028

trascritto a Napoli I presso la Conservatoria dei RR.II. il 18.01.1992 ai nn. 2109/1813 e relativa nota di trascrizione);

• al sig. , per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita per Notaio dott. Salvatore Di Martino di Castellammare di Stabia (NA) del **22.05.1991** rep. 4646 racc. 604, **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 18.01.1992 ai nn. 14712/10196,**

acquistava dalla Società “” con sede in Napoli alla Part. IVA per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1, gli immobili siti in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 (*erroneamente indicati alla Via Tommaso Senise in catasto*) e precisamente: A) appartamento ad uso abitativo di diciotto vani ed accessori con annessa area¹⁹ scoperta, al terzo²⁰ piano rispetto al portone d'ingresso, int. 21, già 7/a, con ingresso anche da via San Giuseppe dei Nudi n. 11 riportato in N.C.E.U. al **Foglio 12, P.lla 389, sub 40** – via S. Tommasi n. 65 – piano 4/S1 – int. 7/a – vani 22; B) appartamento ad uso abitativo di due vani ed accessori con annessa area²¹ scoperta, con accesso²² anche da via San Giuseppe dei Nudi n. 11 bis, posto al terzo²³ piano, riportato in N.C.E.U. al **Foglio 12, P.lla 389, sub 41** – via S. Tommasi n. 65 - piano 4/S1 – int. 7/b - cat. A/2 - vani 3; C) locale di un

¹⁹ Trattasi della “Corte esclusiva” annessa all’appartamento precedentemente descritta.

²⁰ Anche in questo caso, nell’atto viene riportato piano terzo anziché piano quarto poiché come detto, il terzo livello di Via Salvatore Tommasi civ. 65 al quarto piano catastale se si conta anche il piano ammezzato. Ad ogni modo la descrizione degli identificativi catastali e dei confini riportati nello stesso atto, consentono di identificare in maniera puntuale ed univoca l’immobile.

²¹ Trattasi della “Corte esclusiva” annessa all’appartamento precedentemente descritta.

²² È da notare come nell’atto viene riportata la dicitura “anche da via San Giuseppe dei Nudi” senza però specificare l’accesso da via S. Tommasi. L’osservazione fatta dallo scrivente pone l’attenzione sul fatto che l’immobile in questione non ha accesso diretto da via Salvatore Tommasi se non attraverso gli Immobili sub 38 e sub 40, ad esso in pratica si può accedere solo attraverso la “corte esclusiva” da via San Giuseppe dei Nudi civ. 11.

²³ Anche in questo caso, nell’atto viene riportato piano terzo anziché piano quarto poiché come detto, il terzo livello di Via Salvatore Tommasi civ. 65 al quarto piano catastale se si conta anche il piano ammezzato. Ad ogni modo la descrizione degli identificativi catastali e dei confini riportati nello stesso atto, consentono di identificare in maniera puntuale ed univoca l’immobile.

vano adibito ad uso garage ubicato al piano terreno del fabbricato di via Salvatore Tommasi n. 65, con ingresso dall'area condominiale posto sulla destra dopo aver percorso il primo tratto di androne una volta superato il portone d'ingresso, riportato in N.C.E.U. al **Foglio 12, P.lla 389, sub 14**, via S. Tommasi n. 65 - piano T – int. 7 - cat. C/6, 24m². Si precisa inoltre che nell'atto alla voce "DIRITTO DI PRELAZIONE" è riportato che gli immobili sono gravati da vincoli di interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali a norma delle disposizioni a norma del D.Lgs n. 42/04 in virtù di decreto emesso dal Ministero competente il 30-05-1950, notificato il 13-07-1950 e trascritto a Napoli il 16-10-1950 al n. 20733/14896; le parti quindi convengono che l'efficacia della vendita degli immobili in Napoli alla via Salvatore Tommasi n. 65 venga condizionata sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali da esercitarsi nei modi e termini previsti dalla precitata normativa (Cfr. All.to n. 35 – Copia atto di compravendita per Notaio dott. Salvatore Di Martino di Castellammare di Stabia (NA) del 22.05.1991 rep. 4646 racc. 604, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 18.01.1992 ai nn. 14712/10196 e relativa nota di trascrizione);

• **ai signori Ge**

, per il diritto di _____

proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita per Notaio dott. Biagio Salvati di Roccadaspide (SA) del **01.06.1987** rep. 24064 racc. 10307, **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 03.07.1987 ai nn. 14053/9795**, acquistavano dal Sig. Codice fiscale _____

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

coniugato in regime di separazione dei beni, l'immobile ad uso abitazione

sito in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 e precisamente: appartamento situato al piano secondo int. 23, composto da cinque vani ed accessori (tra i quali è compresa la terrazzina a livello) riportato in N.C.E.U. alla partita 303653, **Foglio 12, P.lla 389, sub 28** in parte -variato e frazionato con scheda reg.ta il 04/07/1977 n. 3028 – cat. A/1. Si precisa inoltre che nell'atto, nella descrizione del bene compravenduto, risulta tra le parti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, **il diritto di godimento del parcheggio per un'autovettura nel cortile condominiale.**

Inoltre viene precisato che **l'immobile è gravato da vincoli di interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali a norma delle disposizioni a norma del D.Lgs n. 42/04 in virtù di decreto emesso dal Ministero competente il 30-05-1950, notificato il 13-07-1950 e trascritto a Napoli il 16-10-1950 al n. 20733/14896; le parti quindi convengono che l'efficacia della vendita dell'immobile in Napoli alla via Salvatore Tommasi n.65 venga condizionata sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali da esercitarsi nei modi e termini previsti dalla precitata normativa (Cfr. All.to n. 36 – Copia atto di compravendita per Notaio dott. Biagio Salvati di Roccadaspide (SA) del 01.06.1987 rep. 24064 racc. 10307, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 03.07.1987 ai nn. 14053/9795 e relativa nota di trascrizione);**

• **alla Società “ con sede in alla**

Part. IVA per il diritto di proprietà per

la quota di 1/1, con atto di compravendita per Notaio dott. Alfredo Albore di Napoli del **23.12.1988** rep. 31564 racc. 13308, **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 04.01.1989 ai nn. 265/228,** acquistava dai signori

Codice fiscale nata a

(Codice fiscale ,

nato a ,

Codice

fiscale

Codice fiscale e

Codice fiscale ciascuno

per quanto di proprio diritto ed in solido per l'intera quota di 1/1, gli

immobili siti in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 e precisamente:

-appartamento posto al piano terzo (quarto fuori terra, rispetto a Via S.

Tommasi) distinto con l'interno 7 composto di diciotto vani ed accessori
riportato in N.C.E.U. al **Foglio 12, P.Illa 389, sub 40** – via S. Tommasi n.

65 - piano 4/S1 - int. 7/a - cat. A/1 - vani 22; -appartamento al terzo piano

(4 fuori terra) composto di tre vani, con accesso anche da rampe San

Giuseppe dei Nudi, riportato in N.C.E.U. al **Foglio 12, P.Illa 389, sub 41** -

cat. A/2 - vani 3; -locale di un vano adibito ad uso garage con ingresso sul

lato destro dell'androne del palazzo, riportato in N.C.E.U. al **Foglio 12,**

P.Illa 389, sub 14, via S. Tommasi n. 65 - piano T – int. 7 - cat. C/6, 24m².

Si precisa inoltre che nell'atto alla voce "DIRITTO DI PRELAZIONE" è

riportato che gli immobili sono gravati da vincoli di interesse di particolare

importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali a norma delle

disposizioni a norma del D.Lgs n. 42/04 in virtù di decreto emesso dal

Ministero competente il 30-05-1950, notificato il 13-07-1950 e trascritto a

Napoli il 16-10-1950 al n. 20733/14896; le parti quindi convengono che

l'efficacia della vendita degli immobili in Napoli alla via Salvatore

Tommasi n. 65 venga condizionata sospensivamente all'esercizio del diritto

di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali da

esercitarsi nei modi e termini previsti dalla precitata normativa (Cfr. All.to

n. 37 – Copia atto di compravendita per Notaio dott. Alfredo Albore di

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Napoli del 23.12.1988 rep. 31564 racc. 13308, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 04.01.1989 ai nn. 265/228 e relativa nota di trascrizione);

- **al Sig. _____**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 coniugato in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita per Notaio dott. Tommaso Olivieri di Napoli del **05.04.1978** rep. 3795 racc. 1411, **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 07.04.1978 ai nn. 6289/5278**, acquistava dai signori _____ Codice fiscale _____

Codice fiscale nato a _____

Codice fiscale _____

Codice fiscale _____

in proprio e per il fratello gemello _____

Codice fiscale _____

Codice _____

fiscale _____

nella qualità di tutore di _____

il ciascuno per quanto _____

di proprio diritto ed in solido per l'intera quota di 1/1, l'immobile ad uso abitazione sito in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 e precisamente: appartamento situato al piano secondo int. 23, composto da cinque vani ed accessori (tra i quali è compresa la terrazzina a livello) riportato in N.C.E.U. alla partita 303653, **Foglio 12, infra la maggiore consistenza della P.IIa 389, sub 28** -variato e frazionato con scheda reg.ta il 04/07/1977 n. 3028. Si precisa inoltre che nell'atto all'art. secondo, viene specificato che costituisce pertinenza dell'appartamento, **il diritto di**

parcheggio per un'autovettura nel cortile condominiale. Inoltre viene precisato all'art. quarto che, l'immobile è gravato da vincoli di interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali a norma delle disposizioni a norma del D.Lgs n. 42/04 in virtù di decreto emesso dal Ministero competente il 30-05-1950, notificato il 13-07-1950 e trascritto a Napoli il 16-10-1950 al n. 20733/14896; le parti quindi convengono che l'efficacia della vendita dell'immobile in Napoli alla via Salvatore Tommasi n.65 venga condizionata sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali da esercitarsi nei modi e termini previsti dalla precitata normativa (Cfr. All.to n. 38 – Copia atto di compravendita per Notaio dott. Tommaso Olivieri di Napoli del 05.04.1978 rep. 3795 racc. 1411, trascritto a Napoli I presso la Conservatoria dei RR.II. il 07.04.1978 ai nn. 6289/5278 e relativa nota di trascrizione);

• **ai germani 0,**

nato e

nato a , nonché ai nipoti nata a

e

(ciascuno per quanto di proprio diritto), per successione in morte di ivi deceduta il

successione den. 7274 vol. 3007 trascritta in data **13.04.1987** ai nn. 7980/5721 e den. 971 vol. 3174 trascritta in data 18.05.1989 ai nn. 10369/7005 regolata da testamento olografo del 26.06.1984 pubblicato con verbale del Notaio dott. Davide De Luca del 30.09.1986 rep. 17783 trascritto in data 11.10.1986 ai nn. 17894/12514, pervennero gli immobili siti in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 e precisamente: - appartamento posto al piano terzo (quarto fuori terra, rispetto a Via S. Tommasi) distinto con l'interno 7 composto di diciotto vani ed accessori



riportato in N.C.E.U. al **Foglio 12, P.lla 389, sub 40** – via S. Tommasi n. 65 - piano 4/S1 - int. 7/a - cat. A/1 - vani 22; -appartamento al terzo piano (4 fuori terra) composto di tre vani, con accesso anche da rampe San Giuseppe dei Nudi, riportato in N.C.E.U. al **Foglio 12, P.lla 389, sub 41** - cat. A/2 - vani 3; -locale di un vano adibito ad uso garage con ingresso sul lato destro dell'androne del palazzo, riportato in N.C.E.U. al **Foglio 12, P.lla 389, sub 14**, via S. Tommasi n. 65 - piano T – int. 7 - cat. C/6, 24m² (Cfr. All.to n. 39 – Copia Nota trascrizione del 11.10.1986 ai nn. 17894/12514 del testamento olografo del 26.06.1984 per Notaio dott. Davide De Luca del 30.09.1986 rep. 17783 e relative copie successioni den. 7274 vol. 3007 trascritta in data 13.04.1987 ai nn. 7980/5721 e den. 971 vol. 3174 trascritta in data 18.5.1989 ai nn. 10369/7005);

• **ai germani** ,

nato a (ciascuno per quanto di proprio diritto), per

successione in morte di

ivi deceduta il , successione den. 2573 vol. 2478

devoluta per legge trascritta in data **14.05.1980** ai nn. 8995/7110, avendo il padre rinunciato all'eredità

della figlia con atto Notaio dott. Alessandro Chieffi del 12.12.1978 trascritto il 11.01.1979 ai nn. 635/519, pervennero tra altri immobili anche quelli oggi oggetto di pignoramento siti in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 e precisamente: -appartamento riportato in N.C.E.U. al alla partita 303653, **Foglio 12, P.lla 389, sub 28²⁴**; **Foglio 12, P.lla 389, sub 14** (Cfr. All.to n. 40 – Copia Nota trascrizione del 11.01.1979 ai nn. 635/519 della rinunciato all'eredità del padre con atto

²⁴ Va precisato che la successione riguarda l'originario appartamento di maggiore consistenza **sub 28** costituito da 32 vani catastali con annesso locale al piano cantinato, dal quale poi in seguito al frazionamento operata in data 04/06/1977 in atti dal 02/03/1998 n. 3028.1/1977 verranno generati l'appartamento sub 38, sub 40 e sub 41.

Notaio dott. Alessandro Chieffi del 12.12.1978 e relativa copia di successione den. 2573 vol. 2478 trascritta in data 14.05.1980 ai nn. 8995/7110);

• ai germani

nato a nata a il

(ciascuno per quanto di proprio diritto), per successione in morte della madre ivi

deceduta il successione den. 1241 vol. 2090 devoluta per legge

accettata con il beneficio dell'inventario con dichiarazione resa dinanzi alla pretura in data 22.07.1971 e trascritta il **24.07.1971** ai nn. 35838/26569, avendo inoltre il coniuge ,

rinunziato all'eredità con atto a rogito Notaio dott. Alessandro Chieffi del 18.09.1973 trascritto il 11.01.1979 ai nn. 635/519, pervennero tra altri immobili anche quelli oggi oggetto di pignoramento siti in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 e precisamente: -appartamento riportato in N.C.E.U. al alla partita 303653, **Foglio 12, P.Illa 389, sub 28; Foglio 12, P.Illa 389, sub 14** (Cfr. All.to n. 41 – Copia Nota trascrizione del 24.07.1971 ai nn. 35838/26569 dell'accettata con il beneficio dell'inventario dell'eredità di

ivi deceduta il e relativa ispezione tavolare);

• ai germani ,

e la

coniuge (ciascuno

per quanto di proprio diritto), per successione in morte del padre

ivi deceduto il

successione den. 585 vol. 2983 devoluta per legge accettata con il beneficio

dell'inventario con dichiarazione resa dinanzi alla pretura in data 22.07.1971 e trascritta il **24.07.1971** ai nn. 35837/26568, pervennero tra altri immobili anche quelli oggi oggetto di pignoramento siti in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 e precisamente: -appartamento riportato in N.C.E.U. al alla partita 303653, **Foglio 12, P.lla 389, sub 28; Foglio 12, P.lla 389, sub 14** (Cfr. All.to n. 42 – Copia denuncia di successione den. 585 vol. 2983 trascritta in data 24.07.1971 ai nn. 35837/26568 e relative ispezioni tavolari NA3);

· **ai germani,**

nata a Napoli

il , , LA

(ciascuno per quanto di

proprio diritto), per successione in morte della madre

ivi deceduta il , successione den. 1078 vol.

1654 devoluta per legge accettata con il beneficio dell'inventario con dichiarazione resa dinanzi alla pretura in data 28.04.1961 e trascritta il **21.09.1961** ai nn. 34529/25292, pervennero tra altri immobili anche quelli oggi oggetto di pignoramento siti in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 e precisamente: -appartamento riportato in N.C.E.U. al alla partita 303653, **Foglio 12, P.lla 389, sub 28; Foglio 12, P.lla 389, sub 14** (Cfr. All.to n. 43 – Copia denuncia di successione den. 1078 vol. 1654 trascritta in data 21.09.1961 ai nn. 34529/25292 e relativa nota di trascrizione);

· **alla sig.ra P** per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1, con atto di divisione per Notaio dott. Michele De Vivo del **14.10.1920**, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il **12.01.1921** ai nn. 665/465, pervennero tra altri immobili anche quelli oggi oggetto di pignoramento siti in Napoli alla Via Salvatore Tommasi civ. 65 e precisamente: -appartamento riportato in N.C.E.U. al

alla partita 303653, **Foglio 12, P.Illa 389, sub 28; Foglio 12, P.Illa 389, sub 14** (Cfr. All.to n. 44 – Copia nota trascrizione atto di divisione per Notaio dott. Michele De Vivo del 14.10.1920, trascritto a Napoli I presso la Conservatoria dei RR.II. il 12.01.1921 ai nn. 665/465).

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale dei beni pignorati, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell' Agenzia del Territorio di Napoli, è emerso che i beni dall'atto della loro prima costituzione e nei loro attuali identificativi catastali, derivano tutti ad eccezione del locale autorimessa sub 14, dal frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza **Foglio 12, P.Illa 389, ex sub 28**, costituito ab origine da 32 vani in uno ad aree esterne di pertinenza ed un locale cantinato al piano interrato, nello specifico l'evoluzione e la continuità storica catastale che ha contraddistinto i beni pignorati è la seguente:

1. IMMOBILE N. 1 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 38 - CAT. A/2 NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

- **appartamento civile abitazione**, Comune di Napoli – Via Salvatore Tommasi n. 65, Piano 4-S/1 (quarto e interrato), Sez. AVV, Foglio 12, Particella 389, **Sub. 38**, Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 987,72

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano:

- ✓ **alla data del 15/07/2010:** si registra il passaggio degli intestati a

C.F.

PROPRIETA' PER 1/2, nato _____

a PROPRIETA' PER 1/2, VARIAZIONE PER _____

CAMBIO INTESTATI VOLTURA D'UFFICIO, del 15/07/2010 Pubblico ufficiale

VANACORE Sede TORRE ANNUNZIATA (NA) Repertorio n. 37572 -

VENDITA NOTA PART. 14169/10 - IST/699958 Voltura n. 37425.1/2011

- Pratica n. NA0699970 in atti dal 26/08/2011 dell'unità immobiliare

oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12**

p.lla 389 sub. 38 cat. A/2 cons. 8,5 vani R.C. Euro 987,72 VIA SALVATORE TOMMASI n. 65 piano 4-S/1;

✓ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 38 cat. A/2 cons. 8,5 vani R.C. Euro 987,72** VIA SALVATORE TOMMASI n. 65 piano 4-S/1;

✓ **alla data del 04/06/1977:** si registra la **costituzione** dell'immobile traente da VARIAZIONE DERIVANTE DA DENUNZIA DI FRAZIONAMENTO DEL SUB 28 pratica n. 3028.1/1977 del 04/06/1977, (originaria unità immobiliare sub 28 di vani 32 registrata alla partita d'impianto Mod. 58 n. 303653) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 38 cat. A/2 cons. 8,5 vani** VIA SALVATORE TOMMASI n. 65 piano 4-S/1;

✓ **alla data del 04/06/1977 in atti dal 13/05/1986 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra la situazione degli intestati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a C.F.

PROPRIETA' PER 1/1 fino al 15/07/2010 delle unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 38** dati derivanti dalla COSTITUZIONE del 04/06/1977 in atti dal 02/03/1998 TRATTASI DI DENUNZIA DI VARIAZIONE-PROVENIENTE DA FRAZIONAMENTO DEL SUB 28 (n. 3028.1/1977)

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali, **Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 38 cat. A/2 cons. 8,5 vani**, derivativi dalla variazione per frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza **sub 28**, costituito nella sua originaria consistenza da 32 vani in uno ad aree esterne di pertinenza oltre un locale cantinato al piano interrato, frazionamento avvenuto con denuncia di

Variazione in catasto in data 04/06/1977 prat. N. 3028.1/1977 da cui è scaturita la costituzione oltre ad altri due immobili (*anche questi oggetto di pignoramento*), il sub 38, **sono quelli riportati** nell'atto di pignoramento. L'attuale sub 38 come riportato nella nota di trascrizione del pignoramento, identifica correttamente catastalmente l'immobile pignorato. **Non risultano** altre variazioni significative.

Per quanto concerne invece l'indicazione del piano S/1 (interrato) si precisa che, esaminando la continuità storica catastale e quella dei titoli di provenienza nell'ultra-ventennio, essendo l'originario appartamento di maggiore consistenza **sub 28** costituito da 32 vani catastali con annesso locale al piano cantinato, veniva correttamente indicato come posto al piano 4 (*l'appartamento*) e piano S/1 (*interrato il locale cantinato*). Successivamente essendo stato frazionato in tre unità immobiliare, con ragionevole certezza, l'indicazione del piano "4 - S/1" è stato in maniera refuso riportato su tutti gli immobili derivati (*sub 38, sub 40 e sub 41*). Ed in vero seguendo l'evoluzione della soppressione del ex sub 28 dal quale viene distaccato prima l'appartamento **sub 38**, lasciando alla residua parte ex sub 28 il locale cantinato e successivamente la residua parte di appartamento ex sub 28 viene ulteriormente frazionata in due appartamenti sub 40 e sub 41, ci si accorge dall'esame delle relative planimetrie catastali allegate che il cantinato viene aggraffato al sub 41. La conferma ci viene data anche nel titolo di provenienza per notaio dott. Salvatore Di Martino del 21/12/1991 rep. 6577, con il quale il dante causa dei debitori eseguiti la sig.ra acquista il bene sub 38, nella descrizione del bene compravenduto non si fa alcun riferimento al locale cantinato, così come nessuna menzione dello stesso viene fatta nei titoli più remoti, l'unico riferimento al locale cantinato è riportato nella relativa planimetria Catastale originarie d'impianto annesso al ex sub 28 e successivamente, a seguito del frazionamento dell'ex sub 28 nei subb. 38, 40 e 41 il locale cantinato viene aggraffato all'appartamento sub 41.



La confusione generata nell'atto del notaio Vanacore probabilmente è dovuta al fatto che i danti causa dei debitori eseguiti erano anche proprietari degli ulteriori sub 40 e sub 41 che venderanno con medesimo atto del notaio Vanacore agli stessi debitori in uno ad altri beni.

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

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

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, ad eccezione del fatto che agli atti del sistema informatico dell'Agenzia del Territori, la relativa Planimetria catastale non è informatizzata e quindi non è estraibile telematicamente. Alcune ricerche più approfondite, eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio UPT-Archivio di Napoli dell'Agenzia del Territorio, hanno rilevato che la Planimetria catastale del sub. 38 non è reperibile neanche cartacea, pertanto come vedremo nei capitoli successivi, è stato necessario procedere all'inserimento di detta Planimetria catastale mediante Variazione DOCFA per inserimento di planimetria mancante.

2. IMMOBILE N. 2 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 40 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

- **appartamento civile abitazione**, Comune di Napoli – *erroneamente* indicato alla Via Tommaso Senise n. 65, Piano 4-S/1 (quarto e interrato), Sez. AVV, Foglio 12, Particella 389, **Sub. 40**, Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 20,0 vani, Sup. Catast. 788 m², Rendita € 3.202,03

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano:

✓ **alla data del 06/06/2016:** si registra VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO del 06/06/2016 pratica n. NA0237387 in atti dal 06/06/2016

(n. 112319.1/2016 correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. b05085/1988) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 40 cat. A/2 cons. 20 vani R.C. Euro 3.202,03** VIA TOMMASO SENISE n. 65 Piano S/1 – 4;

- ✓ **alla data del 15/07/2010:** si registra il passaggio degli intestati a C.F.

PROPRIETA' PER 1/2, nato _____

a PROPRIETA' PER 1/2, VARIAZIONE PER _____

CAMBIO INTESTATI VOLTURA D'UFFICIO, del 15/07/2010 Pubblico ufficiale VANACORE Sede TORRE ANNUNZIATA (NA) Repertorio n. 37572 - VENDITA NOTA PART. 14168/10 - IST/699958 Voltura n. 37425.1/2011 - Pratica n. NA0699969 in atti dal 26/08/2011 dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 40 cat. A/2 cons. 20 vani R.C. 3.202,03** VIA TOMMASO SENISE n. 65 Piano S/1 – 4;

- ✓ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 40 cat. A/2 cons. 20 vani R.C. L. 6.200.000** VIA TOMMASO SENISE n. 65 Piano S/1 – 4;

- ✓ **alla data del 22/05/1991:** si registra il passaggio degli intestati a C.F.

PROPRIETA' PER 1/1 fino al 15/07/2010, VARIAZIONE _____

PER CAMBIO INTESTATI ATTO PUBBLICO, del 22/05/1991 Pubblico ufficiale DI MARTINO Sede Napoli (NA) Repertorio n. 4646 - UR Sede Castellammare di Stabia (NA) Registrazione n. 2023 registrato in data 06/06/1991 - VENDITA Voltura n. 22841.1/1991 in atti dal 10/11/1997

dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 40 cat. A/2 cons. 20 vani** VIA TOMMASO SENISE n. 65 Piano S/1 – 4;

- ✓ **alla data del 13/05/1986:** si registra la situazione degli intestati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a
- a Proprietà 100/1000 fino al 22/05/1991;

Proprietà _____

225/1000 fino al 22/05/1991;

C.F. Proprietà 225/1000 fino al 22/05/1991; LA

Proprietà 225/1000 fino al _____

22/05/1991; Proprietà _____

225/1000 fino al 22/05/1991 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 40 cat. A/1 cons. 22 vani** VIA TOMMASO SENISE n. 65 Piano S/1 – 4 dati derivanti dalla COSTITUZIONE del 13/05/1986 in atti dal 10/11/1997 INTEGRAZIONE IMPIANTO EX Partita 303653 (n. B5085.1/1986) TRATTASI DI DENUNZIA DI VARIAZIONE-PROVENIENTE DA FRAZIONAMENTO DEL SUB 28 (n. 3028.1/1977);

- ✓ **alla data del 13/05/1986:** si registra VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/06/1977 in atti dal 23/07/1998 (n. 3028.1/1977) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 40 cat. A/2 cons. 20 vani R.C. Euro 10,87** VIA TOMMASO SENISE n. 65 Piano S/1 – 4;

- ✓ **alla data del 04/06/1977 in atti dal 13/05/1986 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra la **costituzione** dell'immobile traente da VARIAZIONE DERIVANTE DA DENUNZIA DI FRAZIONAMENTO DEL SUB 28 pratica n. 3028.1/1977 del 04/06/1977, (originaria unità immobiliare sub 28 di vani 32 registrata alla partita d'impianto Mod. 58 n. 303653) dell'unità

immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 40 cat. A/1 cons. 22 vani** VIA SALVATORE TOMMASI n. 65 piano 4-S/1

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali, **Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 40 cat. A/2 cons. 20 vani**, derivativi dalla variazione per frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza **sub 28**, costituito nella sua originaria consistenza da 32 vani in uno ad aree esterne di pertinenza oltre un locale cantinato al piano interrato, frazionamento avvenuto con denuncia di Variazione in catasto in data 04/06/1977 prat. N. 3028.1/1977 da cui è scaturita la costituzione oltre ad altri due immobili (*anche questi oggetto di pignoramento*), il sub 40, **sono quelli riportati** nell'atto di pignoramento. L'attuale sub 40 come riportato nella nota di trascrizione del pignoramento, identifica correttamente catastalmente l'immobile pignorato. **Non risultano** altre variazioni significative.

Per quanto concerne invece l'indicazione del piano S/1 (interrato) si precisa anche in questo caso che, esaminando la continuità storica catastale e quella dei titoli di provenienza nell'ultra-ventennio, essendo l'originario appartamento di maggiore consistenza **sub 28** costituito da 32 vani catastali con annesso locale al piano cantinato, veniva correttamente indicato come posto al piano 4 (*l'appartamento*) e piano S/1 (*interrato il locale cantinato*). Successivamente essendo stato frazionato in tre unità immobiliare, con ragionevole certezza, l'indicazione del piano "4 - S/1" è stato in maniera refuso riportato su tutti gli immobili derivati (*sub 38, sub 40 e sub 41*). Ed in vero seguendo l'evoluzione della soppressione del ex sub 28 dal quale viene distaccato prima l'appartamento sub 38, lasciando alla residua parte ex sub 28 il locale cantinato e successivamente la residua parte di appartamento ex sub 28 viene ulteriormente frazionata in due appartamenti **sub 40** e sub 41, ci si accorge dall'esame delle relative planimetrie catastali allegata che il cantinato viene aggraffato al sub 41. La



conferma ci viene data anche nel titolo di provenienza per notaio dott. Salvatore Di Martino del 21/12/1991 rep. 6577, con il quale il dante causa dei debitori eseguiti il sig. acquistava tra altri beni il sub 40, nella descrizione del bene compravenduto non si fa alcun riferimento al locale cantinato, così come nessuna menzione dello stesso viene fatta nei titoli più remoti, l'unico riferimento al locale cantinato è riportato nella relativa planimetria Catastale originarie d'impianto annesso al ex sub 28 e successivamente, a seguito del frazionamento dell'ex sub 28 nei subb. 38, 40 e 41 il locale cantinato viene aggraffato all'appartamento sub 41.

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

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

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi, ad eccezione di alcune variazioni relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Gli atti catastali reperiti quindi, sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, ad eccezione della toponomastica della via che riporta erroneamente Via Tommaso Senise anziché Via Salvatore Tommasi e del piano S/1 che non dovrebbe essere riportato.

3. IMMOBILE N. 3 – SEZ. SOC - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 41 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA RAMPE SAN GIUSEPPE DEI NUDI CIV. N. 11, PIANO QUARTO E INTERRATO.

- **appartamento civile abitazione con annesso locale cantinato**, Comune di Napoli – *erroneamente* indicato alla Via Tommaso Senise n. 65, Piano 4-

S/1 (quarto e interrato), Sez. AVV, Foglio 12, Particella 389, **Sub. 41**, Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 4,0 vani, Sup. Catast. 141 m², Rendita € 464,81

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano:

✓ **alla data del 06/06/2016:** si registra VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO del 06/06/2016 pratica n. NA0237392 in atti dal 06/06/2016 (n. 112320.1/2016 correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.18317/1998) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 41 cat. A/2 cons. 4 vani R.C. Euro 464,81** VIA TOMMASO SENISE n. 65 Piano 4 – S/1;

✓ **alla data del 15/07/2010:** si registra il passaggio degli intestati a C.F.

PROPRIETA' PER 1/2, nato _____

a PROPRIETA' PER 1/2, VARIAZIONE PER _____
CAMBIO INTESTATI VOLTURA D'UFFICIO, del 15/07/2010 Pubblico ufficiale VANACORE Sede TORRE ANNUNZIATA (NA) Repertorio n. 37572 - VENDITA NOTA PART. 14168/10 - IST/699958 Voltura n. 37425.1/2011 - Pratica n. NA0699969 in atti dal 26/08/2011 dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 41 cat. A/2 cons. 4 vani R.C. Euro 464,81** VIA TOMMASO SENISE n. 65 Piano 4 – S/1;

✓ **alla data del 02/09/1998:** si registra variazione d'Ufficio per VARIAZIONE RETTIFICA CONSISTENZA del 02/09/1998 prot. n. 18317.2/1998 in atti dal 02/09/1998 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 41 cat. A/2 cons. 4** (*anziché 3,5vani*) **vani R.C. Euro 464,81** VIA TOMMASO SENISE n. 65 Piano 4 – S/1;

✓ **alla data del 02/09/1998:** si registra VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE del 02/09/1998 in atti dal 02/09/1998 (n. 18317.1/1998) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 41 cat. A/2 cons. 3,5 vani R.C. L. 787.500** VIA TOMMASO SENISE n. 65 Piano 4 – S/1;

✓ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 41 cat. A/2 cons. 3 vani R.C. L. 675.000** VIA TOMMASO SENISE n. 65 Piano S/1 – 4;

✓ **alla data del 22/05/1991:** si registra il passaggio degli intestati a C.F.

PROPRIETA' PER 1/1 fino al 15/07/2010, VARIAZIONE
PER CAMBIO INTESTATI ATTO PUBBLICO, del 22/05/1991 Pubblico ufficiale DI MARTINO Sede Napoli (NA) Repertorio n. 4646 - UR Sede Castellammare di Stabia (NA) Registrazione n. 2023 registrato in data 06/06/1991 - VENDITA Voltura n. 22841.1/1991 in atti dal 10/11/1997 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 41 cat. A/2 cons. 3 vani** VIA TOMMASO SENISE n. 65 Piano S/1 – 4;

✓ **alla data del 13/05/1986:** si registra la situazione degli intestati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a nata

a Proprietà 100/1000 fino al 22/05/1991;

Proprietà

225/1000 fino al 22/05/1991;

C.F. Proprietà 225/1000 fino al 22/05/1991;

Proprietà 225/1000 fino al _____

22/05/1991; Proprietà _____

225/1000 fino al 22/05/1991 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 41 cat.**

A/2 cons. 3 vani VIA TOMMASO SENISE n. 65 Piano S/1 – 4 dati derivanti dalla COSTITUZIONE del 13/05/1986 in atti dal 10/11/1997 INTEGRAZIONE IMPIANTO EX Partita 303653 (n. B5085.1/1986) TRATTASI DI DENUNZIA DI VARIAZIONE-PROVENIENTE DA FRAZIONAMENTO DEL SUB 28 (n. 3028.1/1977);

✓ **alla data del 04/06/1977 in atti dal 13/05/1986 (antecedente all'impianto meccanografico):** si registra la **costituzione** dell'immobile traente da VARIAZIONE DERIVANTE DA DENUNZIA DI FRAZIONAMENTO DEL SUB 28 pratica n. 3028.1/1977 del 04/06/1977, (originaria unità immobiliare sub 28 di vani 32 registrata alla partita d'impianto Mod. 58 n. 303653) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 41 cat. A/2 cons. 3 vani** VIA SALVATORE TOMMASI n. 65 piano 4-S/1.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali, **Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 41 cat. A/2 cons. 4 vani**, derivativi dalla variazione per frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza **sub 28**, costituito nella sua originaria consistenza da 32 vani in uno ad aree esterne di pertinenza oltre un locale cantinato al piano interrato, frazionamento avvenuto con denuncia di Variazione in catasto in data 04/06/1977 prat. N. 3028.1/1977 da cui è scaturita la costituzione oltre ad altri due immobili (*anche questi oggetto di pignoramento*), il sub 41, **sono quelli riportati** nell'atto di pignoramento. L'attuale sub 41 come riportato nella nota di trascrizione del pignoramento, identifica correttamente catastalmente l'immobile pignorato. **Non risultano** altre variazioni significative.

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

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

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'appartamento risultano in linea di massima conformi, ad eccezione di alcune variazioni relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni e alla realizzazione di alcuni soppalchi, mentre per quanto concerne il locale cantinato oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, si è accertato un ampliamento di superficie e volume interrati, anche se l'ampliamento non trasborda oltre i confini della particella di impianto dell'immobile.

Gli atti catastali reperiti dunque, sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, ad eccezione della toponomastica della via che riporta erroneamente Via Tommaso Senise (sarebbe più corretto riportare come toponomastica Via San Giuseppe dei Nudi considerato che l'immobile ha come unico accesso quello del civico 11 di detta via), e delle variazioni di cui sopra e di cui se ne parlerà in maniera più approfondita nei capitoli successivi.

4. IMMOBILE N. 4 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 14 - CAT. C/6
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO TERRA.

- **Locale autorimessa**, Comune di Napoli – Via Salvatore Tommasi n. 65, Piano T (terra) int. 7, Sez. AVV, Foglio 12, Particella 389, **Sub. 14**, Categ. C/6, Classe 3, Consistenza 24 m², Sup. Catast. 34 m², Rendita € 99,16

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano:

✓ **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. 12 p.lla 389 sub. 14 cat. C/6 cons. 24 m² Sup. Cat. 24 m² R.C. Euro 99,16** VIA SALVATORE TOMMASI n. 65 interno 7 piano T;

✓ **alla data del 15/07/2010:** si registra il passaggio degli intestati a C.F.

PROPRIETA' PER 1/2, nato _____

a TPROPRIETA' PER 1/2, VARIAZIONE PER _____
CAMBIO INTESTATI VOLTURA D'UFFICIO, del 15/07/2010 Pubblico ufficiale VANACORE Sede TORRE ANNUNZIATA (NA) Repertorio n. 37572 - VENDITA NOTA PART. 14168/10 - IST/699958 Voltura n. 37425.1/2011 - Pratica n. NA0699969 in atti dal 26/08/2011 dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 14 cat. C/6 cons. 24 m² Sup. Cat. 24 m² R.C. Euro 99,16** VIA SALVATORE TOMMASI n. 65 interno 7 piano T;

✓ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 14 cat. C/6 cons. 24 m² R.C. Euro 99,16** VIA SALVATORE TOMMASI n. 65 interno 7 piano T;

✓ **alla data del 21/11/1991:** si registra VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/1991 in atti dal 14/01/1999 (n. 18061.1/1991) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 14 cat. C/6 cons. 24 m² R.C. L. 468** VIA SALVATORE TOMMASI n. 65 interno 7 piano T;

✓ **alla data del 22/05/1991:** si registra il passaggio degli intestati a C.F.

PROPRIETA' PER 1/1 fino al 15/07/2010, VARIAZIONE _____

PER CAMBIO INTESTATI ATTO PUBBLICO, del 22/05/1991 Pubblico ufficiale DI

MARTINO Sede Napoli (NA) Repertorio n. 4646 - UR Sede

Castellammare di Stabia (NA) Registrazione n. 2023 registrato in data

06/06/1991 - VENDITA Voltura n. 22841.1/1991 in atti dal 10/11/1997

dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di**

Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 14 cat. C/6 cons. 24 m² VIA

SALVATORE TOMMASI n. 65 interno 7 piano T;

✓ **alla data del 30/06/1987 (Situazione degli intestati dall'impianto**

meccanografico): la situazione degli intestati dell'unità immobiliare

all'impianto era intestata a Proprietà _____

4/40 fino al 05/05/1971;

C.F. Proprietà 9/40 fino al 05/05/1971; _____

C.F. Proprietà 9/40 _____

fino al 05/05/1971;

Proprietà 9/40 fino al 05/05/1971;

02/04/1989 Proprietà 9/40 fino al 05/05/1971 dell'unità immobiliare oggetto

di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla**

389 sub. 14 cat. C/6 cons. 24 m² VIA SALVATORE TOMMASI n. 65

interno 7 piano T;

✓ **alla data del 03/07/1986 (antecedente all'impianto meccanografico):** si

registra la situazione degli intestati dell'unità immobiliare all'impianto

intestata a Proprietà 100/1000 fino al _____

22/05/1991; C.F.

Proprietà 225/1000 fino al 22/05/1991; _____

Proprietà _____

225/1000 fino al 22/05/1991;

Proprietà 225/1000 fino al 22/05/1991; nata a _____

Proprietà 225/1000 fino al 22/05/1991 Denuncia nei
passaggi per causa di morte del 03/07/1986 - US Sede Napoli (NA)
Registrazione Volume 3007 n. 7274 registrato in data 24/12/1987 - Voltura
n. 8821/1987 in atti dal 22/10/1988 dell'unità immobiliare oggetto di
pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389
sub. 14 cat. C/6 cons. 24 m²** VIA SALVATORE TOMMASI n. 65 interno
7 piano T;

✓ alla data del 05/05/1971 (antecedente all'impianto meccanografico): si
registra la situazione degli intestati dell'unità immobiliare all'impianto
intestata a proprietario _____

1/4 56/1000 fino al 03/07/1986;

proprietario 1/4 56/1000 fino al _____

03/07/1986;

C.F. proprietario 1/4 56/1000 fino al _____

C.F.

Proprietà' 57/1000 fino al 03/07/1986; _____

usufruttuario in parte 75/1000 fino al 03/07/1986 Denuncia nei passaggi per
causa di morte del 05/05/1971 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione
Volume 2090 n. 1241 registrato in data 07/04/1972 - Voltura n. 11884/1972
in atti dal 03/08/1987 dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento
censita nel **Comune di Napoli Sez. AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 14 cat.
C/6 cons. 24 m²** VIA SALVATORE TOMMASI n. 65 interno 7 piano T.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Sez.
AVV fogl. 12 p.lla 389 sub. 14 cat. C/6 cons. 24 m²** sono quelli riportati
nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora
catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e
denuncia di accatastamento dell'immobile, partita 303653 del Mod. 58, tali

sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi. **Non risultano** altre variazioni significative.

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

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

Per una corretta identificazione dei beni pignorati è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, riportato al foglio 101 p.lla 137 del Catasto Terreni del Comune di Napoli (Cfr. All.to n. 45 -Estratto di mappa Catastale)

Si precisa che nel caso di immobili ricadenti sul territorio del Comune di Napoli, essendo lo stesso suddiviso in sezione, per reperire la relativa mappa censuaria bisogna far riferimento ai Mappali Terreni correlati, pertanto al foglio 12 p.lla 389 della Sezione Urbana AVV (Avvocata), corrisponde il Mappale Terreni Correlato foglio 101 p.lla 137, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa.

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 fine 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., 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 tre appartamenti e da un locale autorimessa risulta corretto.**

Gli atti catastali reperiti, come meglio indicato nel capitolo che precede, 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 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 38 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.**

Da una verifica effettuata presso il sistema informatico dell'Agenzia del Territorio di Napoli, si è riscontrato che la relativa planimetria catastale dell'immobile pignorato sub 38, non risulta informatizzata e quindi non è estraibile telematicamente. Alcune ricerche più approfondite, eseguite dallo

scrivente presso l'Ufficio UPT-Archivio di Napoli dell'Agenzia del Territorio, hanno rilevato inoltre, che la Planimetria catastale sub. 38 non è reperibile neanche cartacea pertanto, si è dovuti procedere ad effettuare una variazione catastale per "inserimento di planimetria mancante" mediante procedura DOCFA.

Occorre però fare una precisazione, dall'esame critico degli atti allegati alla pratica di condono edilizio, reperita dal sottoscritto presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, presentata a suo tempo dai danti causa dei debitori eseguiti, per le ragioni che meglio saranno esposte nel successivo capitolo 16., e nello specifico, dal confronto effettuato tra i grafici presentati a suo tempo nella pratica di condono (Cfr. All.to n. 57), relativi sia allo stato dei luoghi ab origine dell'appartamento di maggiore consistenza ex sub 28 sia di quelli che da esso sono stati generati per frazionamento subb. 38, 40 e 41, oggi oggetto di pignoramento, con il grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto (Cfr. All.to n. 30), si è potuto accertare che relativamente al sub 38 (Immobile n. 1), pur essendo la sagoma esterna e la superficie in pianta dell'immobile conformi, vi è stato invece nel tempo sia una diversa distribuzione degli spazi interni sia la realizzazione due soppalchi. All'uopo va precisato che relativamente alla presenza dei soppalchi, gli stessi, non sono stati oggetto di aggiornamento nella denuncia di Variazione per "inserimento di planimetria mancante" nel senso che non saranno riportati poiché, nell'ipotesi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, la realizzazione degli stessi, 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 alcun loro inserimento, poiché come meglio sarà spigato nel capitolo 16. (Regolarità edilizia ed urbanistica), essendo le mutazioni riscontrate dal punto di vista urbanistico di natura abusiva non possono essere prese in considerazione.

Considerato quindi che la originaria planimetria catastale del sub 38 agli atti dell'archivio, non risulta evadibile né cartacea né telematicamente e che le relative annotazioni inerenti la categoria e classe nonché a quella della consistenza catastale, presenti agli atti dell'Agenzia del Territorio, risultano conformi all'originario stato dei luoghi e che la mancata acquisizione al sistema informatico dell'Agenzia del Territorio, risulta in contrasto con le disposizioni emanate 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, tenuto conto inoltre che la rettifica degli atti catastali relativa all'inserimento di planimetria **risulta necessaria**, tra l'alto, per l'eventuale successiva procedure di vendita del bene staggito, si è provveduto come richiesto all'aggiornamento degli atti attraverso variazione catastale mediante procedura DOCFA per *“inserimento di planimetria mancante”* fermo restando i dati relativi al classamento, consistenza originaria e censimento dell'unità immobiliare sub 38 (Cfr. *All.ti n. 46 – Procedura DO.C.FA. relativa a Denuncia di Variazioni per inserimento di planimetria mancante dell'appartamento pignorato Sez. AVV, Foglio 12, Particella 389, Sub. 38*).

L'effetto della variazione catastale per inserimento di planimetria mancante mediante procedura DOCFA, ha determinato l'aggiornamento degli atti catastali dell'unità immobiliare con scannerizzazione della scheda planimetrica originaria a sistema informatico della banca dati dell'Agenzia del Territori così come di seguito riportate:

- **appartamento civile abitazione**, Comune di Napoli – Via Salvatore Tommasi n. 65, Piano 4 (quarto), Sez. AVV, Foglio 12, Particella 389, **Sub. 38**, Categ. A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 987,72 (Cfr. All.to n. 47 –Visura storica e Planimetria catastale aggiornata dell'Immobile n. 1 -Sez. AVV, Foglio 12, Particella 389, Sub. 38).

2. IMMOBILE N. 2 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 40 - CAT. A/2 NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenda del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano conformi.

Tuttavia però, l'esame critico degli atti catastali ed in particolar modo della Planimetria Catastale esistente agli atti dell'archivio dell'Agenda del Territorio (Cfr. All.to n. 27), hanno rilevato delle lievi differenze relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'attuale stato dei luoghi.

Inoltre, si evidenzia che la relativa Visura Storica Catastale, riporta un errata toponomastica (*viene riportato Via Tommasi Senise anziché Via Salvatore Tommasi*) ed inoltre, nell'indicazione del piano oltre che riportare correttamente solo piano 4 viene anche erroneamente indicato piano S/1. 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 (Cfr. All.to n. 31) e l'errata indicazione della toponomastica in uno all'errato riporto del piano S/1, 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'Agenda 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 procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica degli spazi interni all'appartamento ed esatta indicazione della toponomastica ed eliminazione dell'indicazione S/1), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile.

Ad ogni modo, in risposta alla specifica domanda formulata nel seguente quesito, si precisa che qualora l'Ill.mo G.E. volesse procedere all'aggiornamento della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto nonché all'aggiornamento della toponomastica con eliminazione dell'indicazione del piano S/1, occorrerebbe preventivare una spesa di Euro 600,00 (*il costo medio di mercato per l'implementazione di una pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i rilievi metrici, si aggira intorno a Euro 550,00 al lordo dell'I.V.A.; a questo bisogna aggiungere altri Euro 50,00 per tributi catastali*).

**3. IMMOBILE N. 3 – SEZ. SOC - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 41 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA RAMPE SAN GIUSEPPE DEI NUDI CIV. N. 11, PIANO QUARTO E INTERRATO.**

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

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 lievi differenze relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni sia per quanto concerne l'appartamento sia per

quanto concerne l'annesso locale cantinato, oltre all'errata indicazione della toponomastica (*in Visura Storica Catastale viene riportato Via Tommasi Senise anziché Via Salvatore Tommasi*) e nella fattispecie:

- per quanto concerne l'appartamento si è accertato che da una verifica effettuata confrontando l'attuale Planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 28*) e il rilievo dello stato dei luoghi (*Cfr. All.to n. 32*), l'appartamento nella sua attuale consistenza pur rispettando l'originaria sagoma e superficie d'impianto, presenta lievi modifiche della distribuzione degli spazi interni, oltre la realizzazione di un soppalco. Quanto descritto è meglio riscontrabile mettendo a confronto l'attuale Planimetria catastale con il rilievo dello stato dei luoghi;
- per quanto concerne invece l'annesso locale cantinato, come già accennato nei capitoli che precedono, risultano palesi interventi tendenti ad un cambio di destinazione d'uso dello stesso, probabilmente in civile abitazione. Infatti l'intero cantinato è stato suddiviso in ben sette ambienti, con annessi quattro bagni, in uno a disimpegni, con predisposizione di impianti elettrici per tutti gli ambienti ed impianti igienico sanitari per i locali w.c., insomma tutto lascia intuire che lo stesso rientrava in un intervento di riqualificazione e cambio di destinazione d'uso da cantinato a civile abitazione, **di fatto però mai portato a termine.**

Occorre infine rilevare che, dall'esame critico degli atti allegati alla pratica di condono edilizio, reperita dal sottoscritto presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, presentata a suo tempo dai danti causa dei debitori esecutati, e nello specifico, dal confronto effettuato tra i grafici presentati a suo tempo nella pratica di condono (*Cfr. All.to n. 57*), relativi sia allo stato dei luoghi ab origine dell'appartamento di maggiore consistenza ex sub 28 sia di quelli che da esso sono stati generati per frazionamento subb. 38, 40 e 41, oggi oggetto di pignoramento, con il

grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto (Cfr. All.to n. 32) e l'attuale Planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 28), si è potuto accertare che il locale cantinato nella sua attuale consistenza ha subito un evidente ampliamento nella parte prospiciente il versante nord-ovest verso la Via rampe San Giuseppe dei Nudi. Tale ampliamento realizzato nel terrapieno della "Corte esclusiva" dell'appartamento, pur **non includendo** porzioni aliene di bene comune e/o di terzi e rimanendo nell'ambito della sagoma della particella di pertinenza dell'immobile, **risulta di natura abusiva**.

In definitiva, sia la diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata nell'appartamento e nel locale cantinato, sia la presenza del soppalco nell'appartamento ed infine l'ampliamento del locale cantinato, 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 ed urbanistica*), **essendo le difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico di natura abusiva non possono essere prese in considerazione.**

Ad ogni modo, nell'ipotesi che il bene venga aggiudicato per effetto della presente procedura, l'eventuale aggiornamento degli atti catastali, a seconda dei casi, aggiornamento della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto nonché aggiornamento della toponomastica, potrà essere effettuata dal futuro aggiudicatario per una spesa, stimata in via prudenziale in Euro 600,00 (*il costo medio di mercato per l'implementazione di una pratica DOCFA da*

parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i rilievi metrici, si aggira intorno a Euro 550,00 al lordo dell'I.V.A.; a questo bisogna aggiungere altri Euro 50,00 per tributi catastali).

4. IMMOBILE N. 4 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 14 - CAT. C/6
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO TERRA.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 33) 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 del locale autorimessa risultano conformi, pertanto, **non occorre** procedere, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.

- 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 al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che tutti gli immobili pignorati risultano liberi, inoltre come meglio riportato nelle Relazioni periodiche di aggiornamento” depositate 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 gli immobili pignorati risultano liberi e nella disponibilità giuridica e materiale del custode giudiziario.

11. Verifichi 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.

Gli immobili oggetto della presente procedura, non rientrano nella casistica che interessa il quesito posto poiché, gli stessi risultano liberi e nella disponibilità giuridica e materiale del custode giudiziario.

Tuttavia per puro tuziorismo, ho ritenuto opportuno effettuare delle verifiche, presso il sistema informatico dell'anagrafe tributaria dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Napoli 1, Ufficio atti privati, le quali hanno haanno rilevato che non risultano contratti di locazione ad uso abitativo, né a nome dei debitori eseguiti 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.*

Essendo gli immobili pignorati, nella disponibilità giuridica e materiale del custode giudiziario, non occorre procedere al calcolo di alcun valore locativo del bene.

- 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.; 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. Gigino Rollo di Novoli (LE), depositata agli atti delle procedure, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 29.08.2016 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;
- **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 al medesimo bene;
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale.
- **risulta trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 20733/14896 del 16/101950 dell'atto di “Costituzione di Vincolo di immobile interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali”** in virtù di decreto emesso dal Ministero competente il 30/05/1950, notificato il 13-07-1950 pertanto, per effetto del presente vincolo, la vendita e/o il trasferimento dei beni a qualsiasi titolo sono subordinati **alla sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali da esercitarsi nei modi e termini previsti dalla precitata normativa** (Cfr. All.to n. 48 - *Trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 20733/14896 del 16/101950 dell'atto di “Costituzione di Vincolo di immobile interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali”*);

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:

- **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 (Cfr. *All.to n. 49 – Stralcio Zonizzazione Assetto Idrogeologico Scala 1:2000*);
- **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. 50 – Stralcio Zonizzazione 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. Armani, 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. 51 – Stralcio Zonizzazione Centro Abitato 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 sono titolari i debitori eseguiti in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro 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 1, risultano le seguenti formalità:

1. **trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 1005/760 del 16/01/2020** dell'atto giudiziario, “*decreto di omologa di concordato fallimentare*”, atto giudiziario repertorio 921/2019 del 17/10/2019 pubblico ufficiale Tribunale Di Napoli C.F. 80016480636 a favore Fallimento della sede C.F. , contro
2. **trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 662/489 del 11/01/2017** dell'atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario numero 306/2016 del 11/11/2016 pubblico ufficiale Tribunale Di Napoli VII Sezione di Napoli C.F. 06638121217 a favore Fallimento società in

accomandita semplice sede C.F. , contro
società in accomandita semplice
sede C.F. nato a Torre Del
il C.F. ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 23185/17697 del 29/08/2016** dell'atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 4124 del 12/08/2016, notificato da Ufficiale Giudiziario di Napoli C.F. 80021140639, a favore del Banco Popolare società cooperativa con sede in Verona C.F. 03700430238;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. **trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 3248/2558 del 11/02/2016** “atto esecutivo o cautelare decreto di sequestro preventivo per equivalente” atto giudiziario numero 5415/15 del 02/02/2016 pubblico ufficiale Tribunale di Torre Annunziata C.F. 90026810631, a favore Erario dello Stato sede di Roma C.F. 80193210582;

5. **trascrizione ipoteca giudiziaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 8995/1180 del 24/04/2015** derivante da atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Torre Annunziata sez. dist. di Torre del Greco (NA) del 07/07/2014 rep. 55/2011 per “decreto ingiuntivo” a favore di “*Mediocredito Italiano S.p.A.*” sede di Milano C.F. 13300400150;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 8719/1134 del 22/04/2015** concessa a garanzia di cambiali, per atto notaio dott. Stefano Santangelo di Napoli del 31/03/2015 rep. 13611 racc. 8461, per la somma di Euro 50.000,00 di cui **Euro 50.000,00** per quota capitale, a favore della “*Alliance Healthcare Italia Distribuzione S.p.A.*” con sede in Roma C.F. 00432760585;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 8721/1136 del 22/04/2015** concessa a garanzia di cambiali, per atto notaio dott. Stefano Santangelo di Napoli del 31/03/2015 rep. 13613 racc.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8463, per la somma di Euro 50.000,00 di cui **Euro 50.000,00** per quota capitale, a favore della “Alliance Healthcare Italia Distribuzione S.p.A.” con sede in Roma C.F. 00432760585;

8. **iscrizione di ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 come mod. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 nn. 13348/2788 del 17.05.2010** in virtù di atto amministrativo del 07/05/2010 repertorio 107990/71 a favore di “Equitalia Polis S.p.A.” con sede in Napoli Codice fiscale 07843060638;

9. **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 10226/2013 del 18/03/2008** per la somma di Euro 2.500.000,00 di cui **Euro 2.200.000,00** per quota capitale, a favore della “Deutsche Bank Mutui S.p.A.” sede in Milano C.F. 08226630153;

10. **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 10226/2012 del 18/03/2008** per la somma di Euro 2.500.000,00 di cui **Euro 2.200.000,00** per quota capitale, a favore della “Deutsche Bank Mutui S.p.A.” sede in Milano C.F. 08226630153;

11. **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 10226/2011 del 18/03/2008** per la somma di Euro 2.500.000,00 di cui **Euro 2.200.000,00** per quota capitale, a favore della “Deutsche Bank Mutui S.p.A.” sede in Milano C.F. 08226630153;

12. **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 5134/1951 del 16/02/2005** per la somma di Euro 2.500.000,00 di cui **Euro 1.250.000,00** per quota capitale, a favore della “Banca per il Leasing-Italease S.p.A.” sede in Milano C.F. 00846180156;

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni che continueranno a gravare sui beni staggiti e che quindi resteranno a carico dell’aggiudicatario e che non potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c., risultano le seguenti formalità:

1. **trascrizione convenzione amministrativa presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 757/587 del 14/01/1995** derivante da “Vincoli di

interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali a norma delle disposizioni a norma del D.Lgs n. 42/04 in virtù di decreto emesso dal Ministero competente il 30-05-1950, notificato il 13/07/1950 e trascritto a Napoli il 16/10/1950 al n. 20733/14896” atto repertorio n. 11114 del 29/10/1992 emesso dall’Autorità emittente Soprintendente Beni A.A. di Napoli, a favore del “*Ministero Beni Culturali e Ambientali ufficio centrale per i Beni Ambientali Architettonici Archeologici Artistici e Storici*” con sede in Roma C.F. 80441740588, gravante sull’immobile riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 40, cat. A/2, vani 20,0;

2. trascrizione convenzione amministrativa presso Conservatoria RR.II.

di Napoli 1 ai nn. 758/588 del 14/01/1995 derivante da “Vincoli di interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali a norma delle disposizioni a norma del D.Lgs n. 42/04 in virtù di decreto emesso dal Ministero competente il 30-05-1950, notificato il 13-07-1950 e trascritto a Napoli il 16-10-1950 al n. 20733/14896” atto repertorio n. 11606 del 25/11/1992 emesso dall’Autorità emittente Soprintendente Beni A.A. di Napoli, a favore del “*Ministero Beni Culturali e Ambientali ufficio centrale per i Beni Ambientali Architettonici Archeologici Artistici e Storici*” con sede in Roma C.F. 80441740588 contro “

C.F.

proprietaria per la quota 1/1 e gravante

sull’immobile riportato NCEU sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 28²⁵.

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

²⁵ Si precisa che la trascrizione si estende agli immobili derivati dal frazionamento del ex sub 28 e quindi sugli immobili oggi pignorati sub 38, sub 40 e sub 41 e per effetto della decreto emesso dal Ministero competente il 30-05-1950, notificato il 13-07-1950 e trascritto a Napoli il 16-10-1950 al n. 20733/14896” atto repertorio n. 11606 del 25/11/1992 emesso dall’Autorità emittente Soprintendente Beni A.A. di Napoli, a favore del “*Ministero Beni Culturali e Ambientali ufficio centrale per i Beni Ambientali Architettonici Archeologici Artistici e Storici*” anche all’immobile sub 14.

condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Per quanto riguarda invece 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 (acquirente dei beni pignorati) 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.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, unitamente alle aree comuni, costituiscono un unico condominio denominato “

–” Cod. Fisc. dotato di amministrazione condominiale gestita dall', con studio in il quale, su specifica richiesta del sottoscritto (*Cfr. All.to n. 52 – Copia della richiesta di informazioni condominiali formulate via mail-pec in data 23.11.2021 all'Amministratore del Condominio del fabbricato*), dichiarava a mezzo mail-pec del 27.11.2021 (*Cfr. All.to n. 53 – Certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio in data 27.11.2021*) che relativamente

agli immobili oggetto di pignoramento Piano 4 e S/1 di proprietà dei sig.ri
, risulta la seguente situazione:

1. Quota degli oneri condominiali ordinari attualmente in riscossione:

Appartamento piano 4 e S/1 sub 38-40 e 41:

-Quota mensile oneri condominiali ordinari Euro 362,29 per un totale annuo di Euro 4.347,48;

Autorimessa piano terra sub 14:

-Quota mensile oneri condominiali ordinari Euro 95,41 per un totale annuo di Euro 1.144,92;

2. Procedimenti giudiziari in corso:

-confronta allegati 4 - 5 e 6.

3. Decreti Ingiuntivi ottenuti nei confronti dei Sigg. :

-Residuo dovuto per Decreto Ingiuntivo n. 5350/2018 Euro 12.000,00 (Allegato 1);

-Decreto Ingiuntivo n. 1797 /2020 sorta capitale Euro 18.200,00 (Allegato 2);

-Decreto Ingiuntivo n. 3263/2020 Euro 31.038,86 (Allegato 3).

4. Oneri condominiali esigibili posteriori all'ultimo Decreto Ingiuntivo:

Appartamento piano 4 e S/1 sub 38-40 e 41:

-Oneri condominiali ordinari mesi da giugno 2020 a novembre 2021 - delibera del 24/10/2019 €6.521,22

-Lavori urgenti di manutenzione all'impianto condominiale di smaltimento delle acque pluviali €352,40

Autorimessa piano terra sub 14:

-Oneri condominiali ordinari mesi da giugno 2020 a novembre 2021 delibera del 24/10/2019 €1.717,38

-Lavori urgenti di manutenzione all'impianto condominiale di smaltimento delle acque pluviali €92,39

Totale complessivo €8.683,39

L'Amministratore del condominio dichiarava inoltre che, il Condominio non ha un regolamento **ed i valori millesimali vigenti ed applicati non sono stati calcolati con un accertamento tecnico che consente di verificare coefficienti di determinazione dei valori millesimali.** Le parti comuni dell'edificio sono quelle indicate dall'art. 1117 cod. civ.; non esiste un impianto di riscaldamento centralizzato; non esiste un servizio di portierato, né un ex alloggio di servizio; esiste un impianto di ascensore in uso ad un gruppo di condomini fra i quali rientrano anche i proprietari dell'immobile oggetto della procedura espropriativa in corso. La regolamentazione delle soste dei veicoli nelle parti comuni non è disciplinata da una deliberazione assembleare.

Alla luce delle dichiarazioni rese dall'Amministratore del Condominio, e nello specifico in merito a quelle date per gli appartamenti sub 38, sub 40 e sub 41, essendo state date cumulative per i tre appartamenti e non in maniera singola, lo scrivente dovendo disporre di informazioni singole per ogni unità immobiliare, al fine di disporre un valore commerciale di stima dei beni a cui 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, non ultimo eventuali riduzioni per oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. Art. c.c., chiedeva all'Amministratore del Condominio a mezzo mail-pec del 09/12/2021 chiarimenti in merito e nello specifico veniva chiesto:

- in base a quali millesimi di proprietà comune vengono ripartite le spese generali del fabbricato per generare la rata condominiale ordinaria e quella a conguaglio di fine anno ?;
- se c'è un accordo interno è frutto di un deliberato Assembleare ?;



- se ci sono millesimi adottati, quali sono singolarmente per ogni subalterno ?
occorre infine distinguerli per sub 38, sub 40 e sub 41;

In definitiva si chiedeva:

- 1) la quota mensile oneri condominiali ordinari di Euro 362,29 cominciati, va distinta singolarmente per il sub 38, sub 40 e sub 41, così come indicati per il sub 14;
- 2) I Procedimenti Giudiziari in corso vanno elencati singolarmente semplicemente riportando RG, sez. Tribunale, breve descrizione del contenzioso;
- 3) Gli Oneri Condominiali esigibili posteriore all'ultimo Decreto Ingiuntivo: Indicare solo il credito maturato dal Condominio con delibere già approvate negli ultimi 2 anni antecedenti alla richiesta dello scrivente distinguendoli per subalterno 38, 40, 41 e 14.

Infine lo scrivente segnalava la inderogabilità nel dover distinguere i debiti condominiali per subalterno 14, 38, 40 e 41 poiché, essendo le unità immobiliari costituite da 4 Lotti indipendenti, potrebbero nell'ipotesi di vendita all'asta, essere aggiudicati a 4 soggetti diversi, pertanto in mancanza di tale informazione, non sarà possibile portarli in detrazione nell'eventuale analisi di stima (Cfr. All.to n. 54 – Copia della richiesta di chiarimenti del 09/12/2021 inviata all'Amministratore sulle informazioni condominiali fornite in data 27/11/2021).

La richiesta del sottoscritto veniva però evasa dall'Amministratore del Condominio con mail-pec del 30/12/2021 (Cfr. All.to n. 55 – Risposta alla richiesta di chiarimenti dell'Amministratore del 30/12/2021) in maniera **molto generica**, nello specifico lo stesso dichiarava che:

“il compendio immobiliare staggito è rappresentato nelle tabelle millesimali applicate nel Condominio da due immobili. I millesimi non sono riportati in tabelle millesimali redatte in funzione di una perizia ma sono la conseguenza, come accade spesso nei fabbricati storici, di divisione consensuale fra le parti

in occasione delle varie alienazioni nel tempo e la loro accettazione viene determinata per facta concludentia nel corso di decenni”

“L'immobile portatore del valore millesimale in tabella A di 267,00 millesimi non è frazionato in tre unità immobiliari nelle tabelle in quanto detta divisione è posteriore alle tabelle e non è stata comunicata dai proprietari al Condominio.”

“In virtù di quanto sopra, non posso eseguire il riparto che Lei mi richiede fra i tre subalterni che per il Condominio non esistono, ma mi permetto di rammentare a me stesso che, in questi casi, dovrebbe trovare applicazione l'art. 1101 comma 1 cod. civ. che, in mancanza di quote determinate (nella fattispecie de qua, in millesimi) presume le quote eguali.”

“Per quanto concerne la Sua richiesta sub 3) La prego di verificare l'allegato alla mia pec del 27 novembre 2021 ed al capo 4 troverà già le informazioni che mi richiede nuovamente.”

Osservazioni dell'esperto:

Non si può essere d'accordo con quanto sopra dichiarato dall'Amministratore poiché gli immobili come meglio riportato nei capitoli che precedono sono sempre stati divisi in tre distinte unità immobiliari aventi tre subalterni diversi sub 38, sub 40 e sub 41. Esaminando la continuità storica catastale e quella dei titoli di provenienza nell'ultra-ventennio, gli appartamenti sub 38, sub 40 e sub 41 traggono la loro costituzione dal frazionamento dell'originario appartamento di maggiore consistenza ex sub 28 già nell'anno '1977, inoltre gli stessi nel tempo sono stati posseduti da soggetti diversi. Quindi ammenoché il valore millesimale in tabella “A” di 267,00 millesimi non sia addirittura anteriore all'anno '1977, e ciò sarebbe da dimostrare, non risulta plausibile l'affermazione data che la divisione degli immobili è posteriore alle tabelle, né risulta plausibile la giustificazione che tale informazione non è stata fornita dai proprietari degli immobili, dal momento che secondo prassi è l'istituto



Condominiale che dovrebbe preoccuparsi, anche facendolo coattivamente, di registrare un adeguata anagrafe condominiale.

Ritengo quindi che l'attribuzione del valore millesimale in tabella "A" di 267,00 millesimi cumulativo per i tre immobili non possa essere perseguita, almeno in questa procedura giudiziaria né tanto meno dallo scrivente Esperto per determinare un giusto valore di decurtazione di spese insolute condominiali, né tampoco si può come consigliato dall'Amministratore <<...omissis trovare applicazione l'art. 1101 comma 1 cod. civ. che, in mancanza di quote determinate (nella fattispecie de qua, in millesimi) presume le quote egualiomissis >> dal momento che come meglio descritto nei capitoli precedenti gli immobili staggiti presentano consistenza considerevolmente differente tra loro.

Ritengo quindi che sulla specifica richiesta della valutazione dei beni, con riferimento esplicito all'ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, lo scrivente in mancanza di esatti dati forniti dall'Amministrazione Condominiale, non potrà nella fattispecie, apportare le dovute riduzioni per eventuali oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. Art. c.c. per gli immobili sub 38, sub 40 e sub 41.

Infine, in merito invece alla richiesta del sottoscritto su eventuali controversie giudiziali in corso relativi all'intero fabbricato che interessino il condominio e quindi direttamente e/o indirettamente gli immobili pignorati, dalla documentazione inviati dall'Amministratore del Condominio si registra un giudizio tra i Sigg.

, rubricata con RG. n. 30688/2015 con sentenza del 02/04/2020 n. 2626/2020, proposta in appello dagli istanti davanti alla Corte d'Appello di Napoli, Sezione 2 bis - Giudice Relatore Dott.ssa Meterangelis Ada R.G. N. 3519/2020 e il cui procedimento è ancora in corso.



-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.

Gli immobili pignorati, oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare, consistono in tre appartamenti per civile abitazioni e un locale autorimessa, tutti facente parte del “**Palazzo Solimena**”, un prestigioso palazzo storico del comune di Napoli, ubicato sulla collinetta di San Potito avente accesso da via Salvatore Tommasi civico 65. 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 “**Palazzo Solimena**” già esisteva nel XVII secolo come gruppo di case palazzate, acquistate nel 1638 da Andrea De Riso, il quale provvide a ristrutturarle e ad ampliarle. Nel 1710 il Pittore Francesco Solimena acquistò l'edificio e lo ristrutturò attribuendogli una nuova veste di forte splendore artistico.

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 divisione per Notaio dott. Michele De Vivo del **14.10.1920**,

trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 12.01.1921 ai nn. 665/465, (Cfr. All.to n. 44), in detto atto si legge chiaramente che la consistenza immobiliare attribuita ad essa sig.ra

, consiste in un grande appartamento posto al 2 piano nobile con giardino annesso e bassi a via San Giuseppe dei Nudi n. 11 e 11/A.

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 delle 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:

Ai fini della verifica della conformità Urbanistica dei beni staggiti, è stata prioritariamente verificata la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'intero fabbricato di cui essi sono parte.

La zona urbanistica ove sono compresi 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. 56 – 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 regolamenta 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, ogniqualevolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, (autorizzazione o concessione) permesso di costruire corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione. Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.

Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti

spioventi, di superficie di bucatara complessiva contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatara; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucatore esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

Nello specifico il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, risulta classificato nella fascia delle **"Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte"** assoggettati alla specifica disciplina dell'art. 64 di tali Norme di Attuazione parte II.

Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte si intende: l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotata dalla sequenza portone, di androne, scala, cortile e, generalmente, orto-giardino; l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi preottocenteschi sopra descritti.

In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive, strutturali e compositive, al rapporto con lo spazio aperto o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati della sequenza androne, scala, cortile, al contesto urbano di appartenenza, l'unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 65, 66, 67 e 68: corte preottocentesca rurale; corte

preottocentesca semplice; corte di casa palaziata; corte preottocentesca complessa.

Per tutte le unità edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68.

Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

1. **Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici** originari, nonché il ripristino degli assetti alterati, mediante:
 - a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, e in particolare del sistema dei collegamenti verticali e degli affacci sulla corte quale fondamento del modello abitativo strutturato intorno allo spazio aperto, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;
 - b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, ballatoi, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti;
 - c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la



modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

- d) il restauro o il ripristino di ambienti interni;
 - e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;
 - f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.
2. **Il consolidamento**, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma;

gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti preottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

3. **La eliminazione delle superfetazioni**, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

4. **L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici** e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

5. **Il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative** o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe; che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

6. **L'inserimento di collegamenti interni verticali**, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti



dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

7. **L'inserimento di ascensori**, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti né con i prospetti delle scale aperte e non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo delle stesse. È altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;
8. **L'inserimento di soppalchi**, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti,

il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

9. **La riconfigurazione** dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi ed edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucaure coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d);
10. **L'inserimento di parapetti** necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto e); è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al precedente punto e).

Infine per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili,

salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 65, 66, 67 e 68 sono le seguenti:

- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali.

Le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia dalla corte o dal giardino; sono altresì consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire 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.

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.

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

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 ad eccezione dell'Immobile n. 4 - sub 14 che è un locale ad uso autorimessa.

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 – Insedimenti di interesse storico”** che prevede una destinazione d'uso degli immobili prevalentemente residenziale.

Risulta infine compatibile, anche l'attuale destinazione d'uso ad **“Autorimessa”**, con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale, dell'**Immobile n. 4 - sub 14**, poiché come precedentemente visto, la **Zona “A”** Urbanistica di appartenenza, prevede per locali posti al piano terra, destinazione a box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile del fabbricato.

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 alle unità immobiliari pignorate, si è già detto nei capitoli che precedono che, la costituzione degli **“Immobili n. 1 – sub 38”**, **“Immobili n. 2 – sub 40”** e **“Immobili n. 3 – sub 41”**, 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 28 costituito da 32 vani catastali con annesso locale al piano cantinato ed area esterna di pertinenza su via San Giuseppe dei Nudi, giusta variazione catastale per frazionamento operata in data 04/06/1977 in atti dal 02/03/1998 n. 3028.1/1977. Per tali opere, il sig. , originario comproprietario dell'intero immobile ex sub 28, presentava Istanza in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1985 presso il Comune di Napoli protocollata il 22/06/1987 con n. 20676 pratica n. 390, provvedendo al pagamento dell'intera oblazione in un'unica rata.

A seguito di istanza di accesso agli atti eseguita dallo scrivente, presso i competenti Uffici del Comune di Napoli -*Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo*- veniva rilasciata copia di un'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1985 presentata a nome del sig. ,

assunta al protocollo generale del Comune di Napoli in data 22.06.1987 prot. generale n. 20676 e presso il Dipartimento Assetto del Territorio con prot. n. 390 del 01/03/1988, per opere abusive all'immobile in Via Salvatore Tommasi civ. 65 piano 4 S/1, censito in Catasto Urbano alla sez. AVV fol. 12 p.la 389 sub 28, consistenti:

- in opere abusive realizzate ed ultimate nell'anno 1955 relative alla chiusura con vetri e legno di alcuni balconi, rendendoli verande, oltre a creare un piccolo ambiente sul retro, delimitando 2 pareti con tramezzi da 8cm, (*abusi rientranti nella Tipologia 1 "Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"*). Abusi denunciati e per i quali si è fatta richiesta di sanatoria con modello Mod. 47/85-A;
- in opere abusive realizzate ed ultimate nell'anno 1962, relative al frazionamento dell'originario appartamento ex sub 28 di 32 vani catastali, in 3 unità immobiliari, indicate rispettivamente con **interno 7**, **interno 7 bis** e **interno 7 tris** (*abusi rientranti nella Tipologia 4 "Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d) della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa"*). Abusi denunciati e per i quali si è fatta richiesta di sanatoria con modello Mod. 47/85-B.



La relativa pratica acquisita presso gli Uffici del Comune di Napoli -VI Direzione Centrale Progetto Condono Edilizio – risulta così composta (Cfr. All.to n. 57 – Copia istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, assunta al protocollo generale del Comune di Napoli in data 02.03.1995 prot. generale n. 20676 pratica 390 del 01/03/1988 completa di allegati):

- Mod. 47/85R riepilogativo;
- Mod. 47/85-A (tipologia abuso 1);
- Grafico con indicazione abusi tipologia 1;
- foto con riprese verande e piccola chiusura;
- Mod. 47/85-B per Immobile int. 7 (tipologia abuso 4);
- Grafico di rappresentazione dell'Immobile int. 7;
- Mod. 47/85-B per Immobile int. 7bis (tipologia abuso 4);
- Grafico di rappresentazione dell'Immobile int. 7bis;
- Mod. 47/85-B per Immobile int. 7tris (tipologia abuso 4);
- Grafico di rappresentazione dell'Immobile int. 7tris;
- Copia pagamento bollettino postale del totale Oblazione versata in unica rata;
- Relazione Tecnica e dichiarazione sullo stato dei lavori;
- Descrizione delle Opere e calcolo superfici;
- Ulteriore Grafico di rappresentazione degli abusi verande Tipologia 1;
- Grafico dell'appartamento int. 7 con relativa Planimetria catastale;
- Grafico dell'appartamento int. 7bis con relativa Planimetria catastale;
- Grafico dell'appartamento int. 7tris con relativa Planimetria catastale;
- Grafico con rappresentazione dello stato dei luoghi degli abusi verande;
- Grafico di rappresentazione della planimetria generale dell'ex immobile sub 28 prima del frazionamento;
- Grafico di rappresentazione della planimetria Immobile 7 dopo il frazionamento;
- Grafico di rappresentazione della planimetria Immobile 7bis dopo il frazionamento;



- Grafico di rappresentazione della planimetria Immobile 7tris dopo il frazionamento;
- Planimetria catastale ex sub 28 a seguito dell'alienazione dell'int. 7tris).

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 n. 47/85 né eventuali ordinanze di diniego di accoglibilità della stessa.

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.**

Dall'esame critico degli atti allegati all'istanza di condono, 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 relativamente alle trasformazioni in verande di alcune balconate, sia alla creazione di un piccolo ambiente sul retro, sia del frazionamento dell'originario appartamento ex sub 28 in 3 unità immobiliari, si evince che l'istanza di condono presentata a suo tempo dal dante causa dei debitori eseguita in data 22.06.1987 prot. generale n. 20676 prat. 390 del 01/03/1988, ai sensi della Legge n. 47/85, rispecchia 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 dell'immobile, ad eccezione di alcune difformità ed in particolare:

1. IMMOBILE N. 1 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 38 - CAT. A/2 NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

Per l'immobile in esame, più specificatamente indicato nella pratica di condono come **Int. 7tris**, il confronto tra gli atti reperiti ed in particolare tra il Grafico dello stato dei luoghi allegato all'istanza di Condono del **22.06.1987 prot. n. 20676 pratica n. 390** risalenti al giugno 1987 (Cfr. All.to n. 57) e il grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dallo scrivente (Cfr. All.to n. 30), ha consentito di poter individuare in maniera precisa quali sono le parti di immobile che non rientrano ad oggi, nell'istanza di condono e quindi allo stato non suscettibili né di condono né di sanatoria, e quali invece sanabili. Nello specifico, pur essendo la sagoma esterna e la superficie in pianta dell'immobile conformi, l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito sia una diversa distribuzione degli spazi interni sia la realizzazione di due soppalchi, oltre a presentare alcune porzioni d'immobile annesse all'adiacente appartamento e nello specifico:

1. l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante integrazione di ulteriori due servizi igienici ed una diversa disposizione degli ambienti;
2. l'attuale servizio igienico indicato sul grafico del rilievo dello stato dei luoghi come "Bagno 3", risulta annesso all'altro appartamento pignorato sub 41 e parte del suo volume è occupato da una struttura soppalcata



dell'adiacente appartamento (*sub 41*) su cui è stato ricavato un ulteriore bagno. Per dare autonomia funzionale e ripristinare le originali consistenze dei due appartamenti *sub 38* e *sub 41*, il soppalco dovrà essere eliminato, e il "Bagno 3" nella sua interezza volumetrica va ricongiunto all'appartamento *sub 38*, la comunicazione con il *sub 41* va murata nei limiti di confine catastali indicati sul grafico del rilievo dello stato dei luoghi redatto dallo scrivente, mentre va ripristinato un vano di passaggio con l'adiacente "Cucina" dell'appartamento;

3. la "Cucina" presenta una porta di comunicazione con l'adiacente appartamento *sub 40* pertanto, per creare autonomia tra le due unità immobiliari, il vano di comunicazione va murato;
4. occorre trasformare in finestra il vano porta che mette in comunicazione la "Corte esclusiva" dell'appartamento in esame con l'ambiente "Cucina" annessa all'appartamento *sub 41*;
5. Infine non essendoci separazione tra l'area della corte esclusiva dell'appartamento in esame e quella dell'adiacente corte dell'*Immobile n. 3 – sub 41*, al fine di avere una autonomia tra le due corti, 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;
6. è stato realizzato un soppalco nel Vano 3, delle dimensioni medie di ml. 2,64 x 5,00 pari a una superficie utile in abuso di mq. 13,20 avente altezza utile dal calpestio paria a ml. 2,30;
7. è stata realizzata un ulteriore zona soppalcata sull'intera maglia strutturale posta sulla parte terminale dell'appartamento versante sud, con conseguenziale creazione di una camera da letto con annesso bagno, cabina armadio e area disimpegno per una superficie utile in abuso di mq. 27,82, avente altezza utile dal calpestio paria a ml. 2,40;



Di seguito il confronto tra il “Grafico del rilievo dello stato dei luoghi” eseguito dallo scrivente (Cfr. All.to n. 30) e il Grafico dello stato dei luoghi allegato all’istanza di Condono (Cfr. All.to n. 57) mostra in maniera chiara quanto precedentemente descritto (“fig. 1” e “fig. 2”).

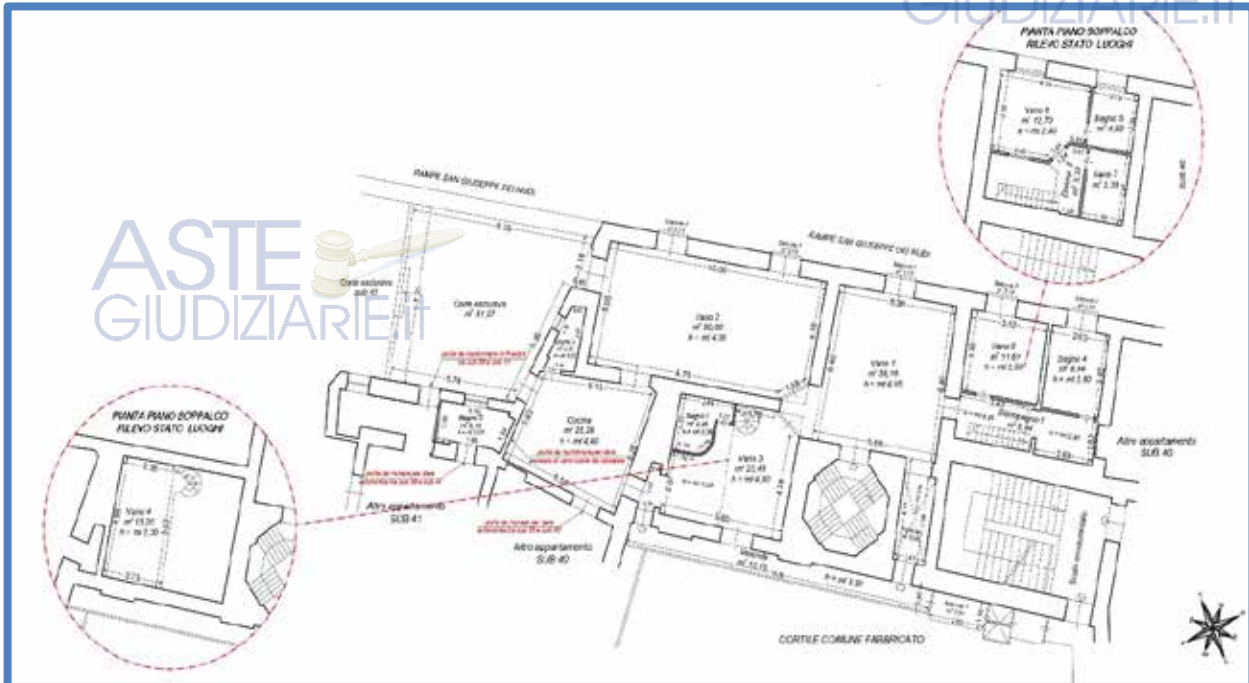


Figura 1: Planimetria del rilievo dello stato dei luoghi appartamento sub 38.

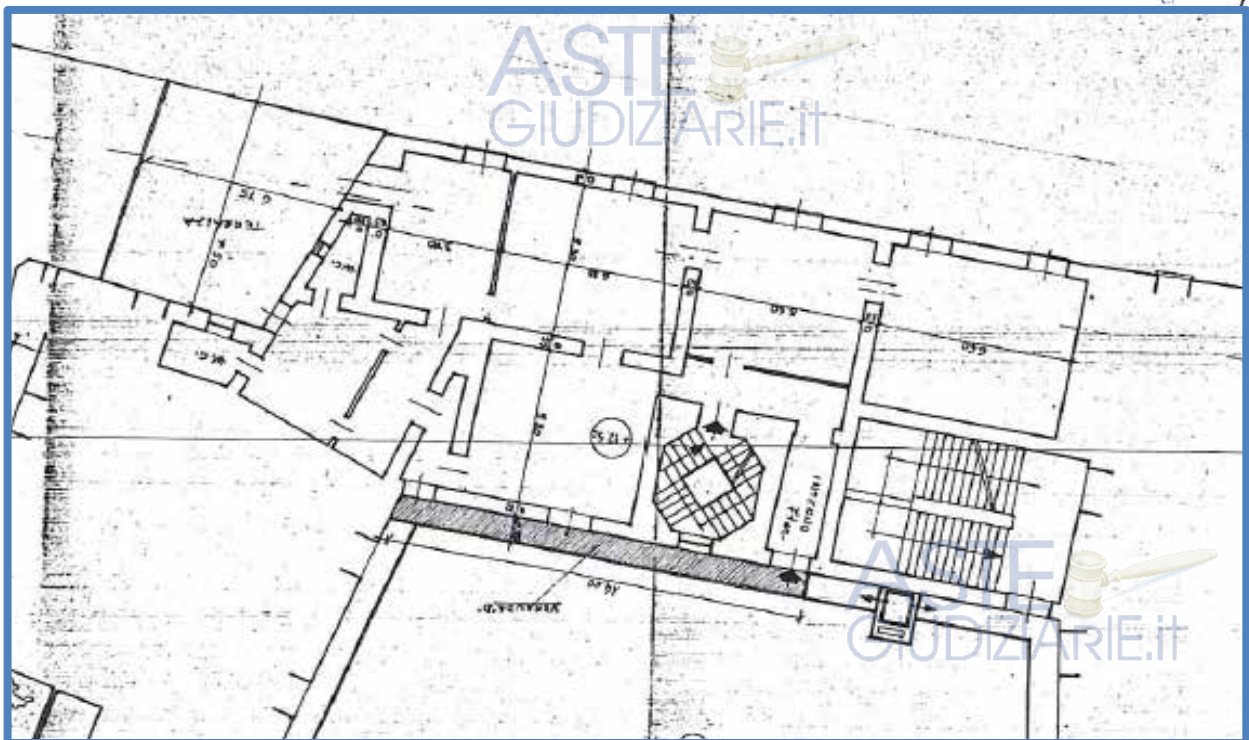


Figura 2: Grafico dello stato dei luoghi allegato all’istanza di Condono

All'uopo va precisato che relativamente alla presenza dei soppalchi, 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 dei sigg. e

nata a (fascicolo C.A. 1131/01 del 17.07.2001)

per opere edili abusive realizzate nell'immobile vincolato ai sensi della legge 1089/39 sito in Napoli, Via Salvatore Tommasi, 65 "Palazzo Solimene" ed in particolare veniva contestata la realizzazione di un **soppalco di circa m. 5,30 x 1,80 impostato a m. 2,30 dal calpestio e m. 2,40 dalla copertura** (Cfr. *All.to n. 58 – Copia fascicolo Contenzioso Amministrativo per opere abusive C.A. 1131/01 del 17.07.2001 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 di un soppalco, ad opera dei danti causa dei debitori esecutati, all'interno dell'attuale "Cucina" precedentemente descritto. Il fascicolo in esame, riporta una copiosa documentazione, iniziata con l'emissione da parte del Dirigente del Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli della Disposizione Dirigenziale n. 1729 del 24/06/2003, il quale sul presupposto che quanto realizzato oltre ad essere sprovvisto di titolo autorizzativo da parte dell'Amministrazione Comunale, risulta anche in contrasto con il D.M. 05.07.1975 recante modificazioni alle istituzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione che, visto l'art. 43, comma 2, lettera b), della legge 5 agosto 1978, n. 457 prescrive le altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni non inferiori, rispettivamente, a m. 2,70 e m. 2,40; considerato che per l'intervento in questione non è stata rilasciata concessione edilizia e non è stato espresso parere favorevole dalla Soprintendenza ai BAA ai sensi della legge 1089/39,



come sostituita dal T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con d.lgs. n. 490 del 29.10.1999, oltre ad ordinare la demolizione dell'opera abusiva veniva irrorata la sanzione pecuniaria, congiuntamente al ripristino dello stato dei luoghi, in ragione della gravità dell'abuso e della tipologia dell'intervento eseguito in un edificio che riveste notevole interesse storico e artistico, in €2.582,28. L'iter seguiva con una serie di interPELLI sia da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici di Napoli, investita dai proprietari dell'epoca degli immobili al fine di ottenere una autorizzazione in sanatoria delle opere eseguite, sia di istanze di opposizione alla Disposizione Dirigenziale n. 1729 del 24/06/2003, conclusosi con l'Ordinanza TAR n. 262/2004 emessa dal Tar Campania Sez. IV, di accoglimento della domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato su ricorso prodotto da contro il

Comune di Napoli, avverso alla Disposizione Dirigenziale n. 1729 del 24/06/2003 di demolizione ed irrogazione della sanzione pecuniaria di Euro 2.582,28 per le opere abusive eseguite alla via S. Tommasi n. 65 "Palazzo Solimena".

In definitiva si è già detto, che il controllo critico degli atti a corredo della domanda di condono avanzata ai sensi della Legge 47/85, risulta coerente ed accoglibile nonché rispondente all'attuale stato dei luoghi presente oggi, ad eccezione **di alcune ulteriori difformità come precedentemente meglio descritte e elencate dai punti 1 a 7.** Ai fini quindi della regolarizzazione dell'immobile per quanto concerne **l'ampliamento della veranda nonché della costituzione del sub 38 attenuta dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare di maggiore consistenza dell'appartamento ex sub 28,** occorre semplicemente definire la domanda di condono presentata a suo tempo ai sensi della Legge 47/85 **prot. n. 20676 pratica n. 390 del 22.06.1987,** integrandola di tutti gli atti tecnici necessari e con il saldo degli oneri di



oblazioni ed oneri concessori effettivamente dovuti, nonché l'acquisizione del parere favorevole dalla Soprintendenza ai BAA ai sensi della legge 1089/39, come sostituita dal T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con d.lgs. n. 490 del 29.10.1999, essendo le opere da eseguirsi relative ad edificio che riveste notevole interesse storico e artistico e pertanto soggetto a tale vincolo.

Per quanto concerne invece le ulteriori difformità riscontrate, nell'ipotesi che il bene pignorato, venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione, ai fini Urbanistici le stesse, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate a seconda dei casi potranno così essere regolarizzate:

- Le difformità riscontrate all'immobile consistenti in: diversa distribuzione degli spazi interni, mediante integrazione di ulteriori due servizi igienici ed una diversa disposizione degli ambienti; ripristino della funzionalità e consistenza originaria catastale dell'attuale servizio igienico indicato sul grafico del rilievo dello stato dei luoghi come "Bagno 3", oggi annesso all'altro appartamento pignorato sub 41, mediante chiusura del vano di comunicazione tra il "Bagno 3" e l'ambiente "Vano 2" dell'appartamento sub 41", ripristino della volumetria originaria attraverso demolizione della soppalcatura e ricostruzione della murata nei limiti di confine indicati sul grafico del rilievo dello stato dei luoghi redatto dallo scrivente, apertura di un vano di passaggio con l'adiacente "Cucina" dell'appartamento; chiusura del vano di passaggio oggi presente tra l'ambiente "Cucina" con l'adiacente appartamento "Vano 17" dell'appartamento sub 40"; trasformazione in finestra del vano porta che mette in comunicazione la "Corte esclusiva" dell'appartamento in oggetto con la "Cucina" annessa all'appartamento sub 41; ed infine realizzazione di una recinzione di



separazione tra l'area della corte esclusiva dell'appartamento in esame e quella dell'adiacente corte dell'appartamento sub 41, tutte opere meglio descritte dal punto 1 al punto 5 dell'elenco che precede, risultano sanabili e quindi realizzabili, al fine di ripristinare la originaria consistenza e autonomia funzionale dell'appartamento, 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) e previa acquisizione del parere favorevole dalla Soprintendenza ai BAA ai sensi della legge 1089/39, come sostituita dal T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con d.lgs. n. 490 del 29.10.1999, essendo le opere da eseguirsi relative ad edificio che riveste notevole interesse storico e artistico e pertanto soggetto a tale vincolo.

Per quanto concerne invece le difformità riscontrate, relativamente alla presenza dei due soppalchi meglio descritti al punto 6 e 7 dell'elenco che precede realizzati mediante l'inserimento di un elemento strutturale orizzontale il primo della superficie di mq. 13,20 e il secondo di mq. 27,82, ai fini Urbanistici, non rientrano 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 10/02/2005 (*data di stipula del mutuo fondiario a rogito notaio dott. Di Transo Giuseppe di Napoli rep. 111660*), sia la data di realizzazione dell'abuso 08/04/2004 (*sicuramente successiva alla data del 31.03.2003 considerato che l'emissione da parte del Dirigente del Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli della Disposizione Dirigenziale n. 1729 risale al 24/06/2003 riferito all'esistenza e quindi alla presenza del solo primo soppalco*

per cui si presume che il secondo sia stato realizzato sicuramente dopo tale data) risultano essere successive alla data del **1 ottobre 2003**²⁶, 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 opere realizzabili ai sensi dell'art. 15 dell'attuale Regolamento Edilizio del Comune di 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 per il primo soppalco pari a **ml. 2,30** tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente e di **ml. 2,30** nella zona sottostante il soppalco quindi, in totale spregio allo strumento Urbanistico vigente, mentre per il secondo soppalco pur rispettando lo stesso l'altezza minima di **ml. 2,80** nella zona sottostante il

²⁶ 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.

soppalco, quella invece raggiunta nel punto più alto tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente e di **ml. 2,40** inoltre, lo stesso non rispetta la distanza minima di almeno ml. 1,50 dalle porte balconi anzi ne sono totalmente attaccate interrompendone la continuità quindi in spregio allo strumento Urbanistico vigente sia all'epoca della sua realizzazione sia all'attuale strumento Urbanistico. 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 dei due soppalchi.

2. IMMOBILE N. 2 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 40 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

Per l'immobile in esame, più specificatamente indicato nella pratica di condono come **Int. 7**, il confronto tra gli atti reperiti ed in particolare tra il Grafico dello stato dei luoghi allegato all'istanza di Condono del **22.06.1987 prot. n. 20676 pratica n. 390** risalenti al giugno 1987 (Cfr. All.to n. 57) e il Grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dallo scrivente (Cfr. All.to n. 31), ha consentito di poter individuare in maniera precisa quali sono le parti di immobile che non rientrano ad oggi, nell'istanza di condono e quindi allo stato non suscettibili **né** di condono **né** di sanatoria, e quali invece sanabili. Nello specifico, pur essendo la sagoma esterna e la superficie in pianta dell'immobile in linea di massima conformi, l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito sia un lieve ampliamento del piccolo ambiente posto sul retro già oggetto della domanda di condono presentata, sia una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre a presentare alcuni vani di comunicazione con gli adiacenti appartamenti e nello specifico:

1. il confronto tra il Grafico dello stato dei luoghi allegato all'istanza di Condono del 22.06.1987 prot. n. 20676 pratica n. 390 e il Grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dallo scrivente (Cfr. All.to n. 31), ha consentito di poter rilevare che il piccolo locale posto sul retro dell'appartamento per il quale è stato chiesto la regolarizzazione, rispetto

alle previsioni della domanda di condono presentata, anche se di poco, è stato ampliato di circa mq. 2,77 in più. La campitura in rosso sul Grafico del rilievo dello stato dei luoghi mostra la parte in ampliamento rispetto a quanto richiesto nella domanda di condono che viene invece, campita in giallo,

2. l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante integrazione di ulteriori servizi igienici ed una diversa disposizione degli ambienti;
3. occorre murare il vano porta che mette in comunicazione il "Vano 14" dell'appartamento in esame con la "Corte esclusiva" annessa all'appartamento sub 41;
4. occorre murare i due vani porta che mettono in comunicazione rispettivamente il "Vano 16" e il "Vano 17" dell'appartamento in esame con gli adiacenti "Vano 1" e "Vano 2" dell'appartamento sub 41, al fine di ripristinare piena autonomia tra le due unità immobiliari;
5. occorre murare il vano porta che mette in comunicazione il "Vano 17" dell'appartamento in esame con l'adiacente ambiente "Cucina" dell'appartamento sub 38, al fine di ripristinare piena autonomia tra le due unità immobiliari;
6. infine non essendoci separazione tra l'area della corte esclusiva dell'appartamento in esame e quella dell'adiacente corte dell'*Immobile n. 3 - sub 41*, al fine di avere una autonomia tra le due corti, 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. 31 e n. 32*).

Di seguito il confronto tra il "Grafico del rilievo dello stato dei luoghi" eseguito dallo scrivente (Cfr. *All.to n. 31*) e il Grafico dello stato dei luoghi allegato all'istanza di Condono (Cfr. *All.to n. 57*) mostra in maniera chiara quanto precedentemente descritto ("fig. 3" e "fig. 4").

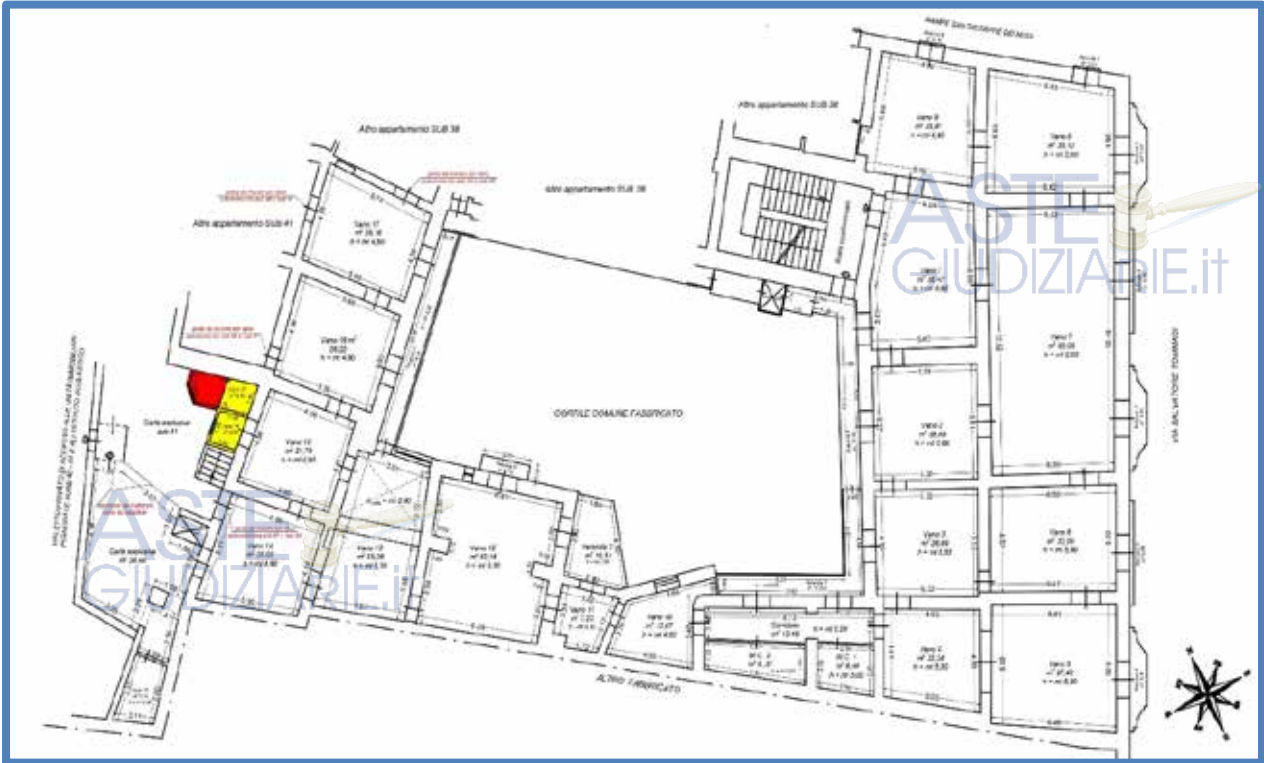


Figura 3: Planimetria del rilievo dello stato dei luoghi appartamento sub 40.

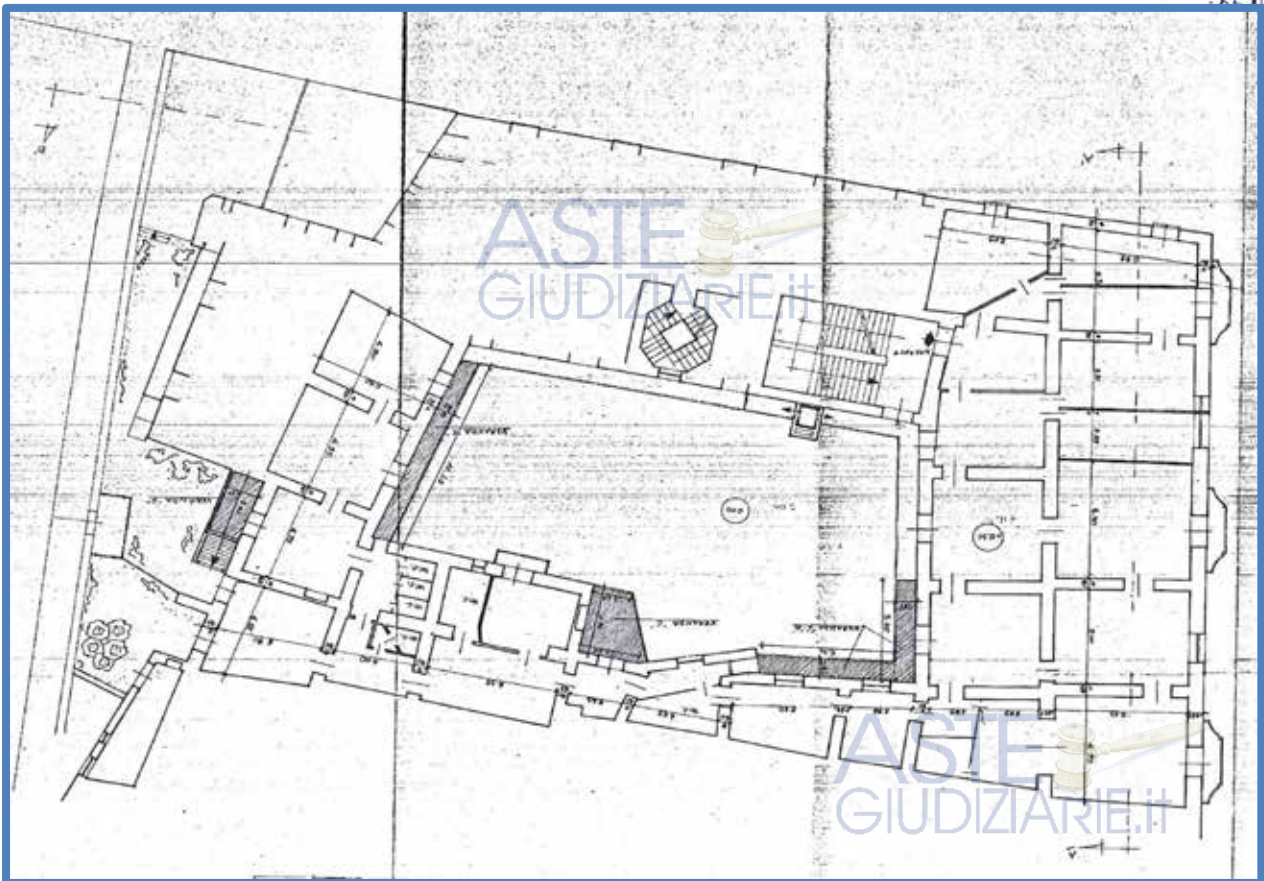


Figura 4: Grafico dello stato dei luoghi allegato all'istanza di Condono.

Anche in questo caso, il controllo critico degli atti a corredo della domanda di condono avanzata ai sensi della Legge 47/85, risulta coerente ed accoglibile nonché rispondente all'attuale stato dei luoghi presente oggi, ad eccezione del piccolo aumento di superficie di mq. 2,77 del piccolo locale posto sul retro dell'appartamento e per il quale risulta già essere oggetto di istanza di sanatoria, ad eccezione chiaramente **di alcune ulteriori difformità come precedentemente descritte ed elencate dai punti 2 a 6.** Ai fini quindi della regolarizzazione dell'immobile per quanto concerne **l'ampliamento della veranda e del piccolo locale posto sul retro dell'appartamento nonché della costituzione del sub 40 attenuata dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare di maggiore consistenza dell'appartamento ex sub 28,** occorre semplicemente definire la domanda di condono presentata a suo tempo ai sensi della Legge 47/85 **prot. n. 20676 pratica n. 390 del 22.06.1987**, integrandola di tutti gli atti tecnici necessari e con il saldo degli oneri di oblazioni ed oneri concessori effettivamente dovuti, inoltre per quanto concerne il piccolo incremento di superficie di mq. 2,77 in più rispetto a quanto richiesto con istanza di sanatoria, la difformità potrebbe rientrare nell'ambito della stessa istanza poiché contenuta nel 2% delle variazioni ammesse dalla norma in termini di superficie e volume, fatto salvo il parere degli organi competenti ed in particolar modo al parere vincolante della Soprintendenza ai BAA ai sensi della legge 1089/39, come sostituita dal T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con d.lgs. n. 490 del 29.10.1999, essendo le opere da eseguirsi relative ad edificio che riveste notevole interesse storico e artistico e pertanto soggetto a tale vincolo.

Per quanto concerne invece le ulteriori difformità riscontrate, nell'ipotesi che il bene pignorato, venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione, ai fini Urbanistici le stesse, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto, gli abusi e/o

difformità edilizie riscontrate a seconda dei casi potranno così essere regolarizzate:

- Le difformità riscontrate all'immobile consistenti in: diversa distribuzione degli spazi interni, mediante integrazione di ulteriori servizi igienici; chiusura dei vani di comunicazione tra l'appartamento in esame e gli attigui appartamenti (chiusura del vano di passaggio tra l'ambiente "Vano 14" dell'appartamento in esame con la "Corte esclusiva" annessa all'appartamento sub 41, chiusura dei vani di passaggio rispettivamente tra gli ambienti "Vano 16" e il "Vano 17" dell'appartamento in esame con gli adiacenti "Vano 1" e "Vano 2" e "Cucina" dell'appartamento sub 41 e sub 38) al fine di ripristinare piena autonomia tra le unità immobiliari; ed infine realizzazione di una recinzione di separazione tra l'area della corte esclusiva dell'appartamento in esame e quella dell'adiacente corte dell'appartamento sub 41, tutte opere meglio descritte dal punto 2 al punto 5 dell'elenco che precede, risultano **sanabili** e quindi realizzabili, al fine di ripristinare la originaria consistenza e autonomia funzionale dell'appartamento, 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) e previa acquisizione del parere favorevole dalla Soprintendenza ai BAA ai sensi della legge 1089/39, come sostituita dal T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con d.lgs. n. 490 del 29.10.1999, essendo le opere da eseguirsi relative ad edificio che riveste notevole interesse storico e artistico e pertanto soggetto a tale vincolo.

3. IMMOBILE N. 3 – SEZ. SOC - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 41 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA RAMPE SAN GIUSEPPE DEI NUDI CIV. N. 11, PIANO QUARTO E INTERRATO.

Per l'immobile in esame, più specificatamente indicato nella pratica di condono come **Int. 7bis**, il confronto tra gli atti reperiti ed in particolare tra il Grafico dello stato dei luoghi allegato all'istanza di Condono del **22.06.1987 prot. n. 20676 pratica n. 390** risalenti al giugno 1987 (Cfr. All.to n. 57) e il Grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dallo scrivente (Cfr. All.to n. 32), ha consentito di poter individuare in maniera precisa quali sono le parti di immobile che non rientrano ad oggi, nell'istanza di condono e quindi allo stato non suscettibili né di condono né di sanatoria, e quali invece sanabili.

Nello specifico, pur essendo la sagoma esterna e la superficie in pianta dell'immobile conformi, l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito sia delle lievi modifiche della distribuzione degli spazi interni sia la realizzazione di un soppalco, oltre a presentare alcune porzioni d'immobile annesse all'adiacente appartamento, inoltre il locale cantinato nella sua attuale consistenza, ha subito un ampliamento sia di superficie che di volume in uno a lavori di riqualificazione e cambio di destinazione d'uso e nello specifico:

1. l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni con diversa disposizione degli ambienti;
2. occorre trasformare in finestra il vano porta che oggi mette in comunicazione l'ambiente "Cucina" dell'appartamento in esame con la "Corte esclusiva" annessa all'appartamento sub 38, occorre inoltre murare i vani di comunicazione tra l'appartamento in esame e gli attigui appartamenti (chiusura dei vani di passaggio rispettivamente tra gli ambienti "Vano 1" e "Vano 2" dell'appartamento in esame con gli adiacenti "Vano 16" e "Vano 17" dell'appartamento sub 40);
3. non essendoci separazione tra l'area della corte esclusiva dell'appartamento in esame e quella delle due adiacenti corti esclusive rispettivamente annesse all'appartamento "Immobilie n. 1 – sub 38" e "Immobilie n. 2 – sub 40", al fine di avere una autonomia tra le tre corti,

ma ancor più al fine di ripristinare le loro originarie 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. 30, n. 31 e n. 32);

4. è stato realizzato un soppalco nel Vano 2, della superficie utile in abuso di mq. 17,96 avente altezza utile dal calpestio paria a ml. 2,60. Parte del soppalco e precisamente la porzione indicata con tratteggio nell'allegato Grafico del rilievo dello stato dei luoghi (Cfr. All.to n. 32), insiste nella proiezione del volume appartenente all'appartamento sub 38, inoltre su di esso è stato anche realizzato un "Bagno" allo stato annesso all'appartamento in esame. Per ripristinare l'autonomia funzionale e le originali consistenze dei due appartamenti sub 41 e sub 38, il soppalco dovrà essere eliminato, in modo che il volume nella sua interezza vada ricongiunto all'appartamento sub 38 e tra i due appartamenti bisognerà ripristinare una parete di divisione nei limiti di confine catastali meglio indicati sul Grafico del rilievo dello stato dei luoghi redatto dallo scrivente (Cfr. All.to n. 32). Infine come già descritto precedentemente, la porta di accesso del "Bagno 3" appartenente alla consistenza immobiliare dell'appartamento sub 38, oggi in uso all'appartamento in esame, dovrà essere murata infine, occorrerà per l'appartamento in esame, realizzare un nuovo bagno in sostituzione di quello demolito e di quello riannesso all'originaria consistenza dell'appartamento sub 38, rispettando l'attuale ubicazione indicata sulla relativa Planimetria catastale dell'appartamento sub 41 oggi agli atti del sistema informatico dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 28);

5. relativamente al locale cantinato annesso all'appartamento, dal confronto effettuato tra il Rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto (Cfr. All.to n. 32), conforme per quanto concerne sagoma e consistenza a



quanto riportato sulla attuale Planimetria catastale agli atti del sistema informatico dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 28) e la Planimetria catastale storica di provenienza allegata alla pratica di condono (Cfr. All.to n. 57), è stato possibile accertare che l'immobile nella sua attuale consistenza ha subito un ampliamento sia in superficie utile sia in volume;

6. infine sempre per quanto concerne l'annesso locale cantinato, come già accennato nei capitoli che precedono, risultano palesi interventi tendenti ad un cambio di destinazione d'uso dello stesso, probabilmente in civile abitazione; l'intero cantinato è stato suddiviso in ben sette ambienti, con annessi quattro bagni, in uno a disimpegni, con predisposizione di impianti elettrici per tutti gli ambienti ed impianti igienico sanitari per i locali w.c., insomma tutto lascia intuire che lo stesso rientrava in un progetto di intervento di riqualificazione e cambio di destinazione d'uso da cantinato a civile abitazione, **di fatto però mai portato a termine.**

Per meglio comprendere quanto descritto, di seguito viene riportato nella "fig. 5" uno stralcio della Planimetria catastale originaria d'impianto allegata alla pratica di condono, che confrontata con la Planimetria Catastale attuale del bene pignorato, presentata agli atti del sistema informatico dell'Agenzia del Territorio in data 02/09/1998 a seguito di Variazione di aggiornamento per **Diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione** prot. n. 18317.1/1998, di seguito riprodotta nella "fig. 6", conforme in linea di massima con il Rilievo dello stato dei luoghi "fig. 7", mostra sia le modifiche apportate all'appartamento sia quelle apportate all'annesso locale cantinato e come quest'ultimo, abbia subito nella sua attuale consistenza un evidente ampliamento (evidenziato in giallo sul grafico riprodotto in fig. 7) nella parte prospiciente il versante nord-ovest verso la Via rampe San Giuseppe dei Nudi. Tale ampliamento realizzato nel terrapieno della "Corte esclusiva" dell'appartamento, pur **non includendo** porzioni aliene di bene comune e/o di terzi e pur rimanendo nell'ambito della sagoma della particella di pertinenza dell'immobile, **risulta in ogni caso di natura abusiva.**

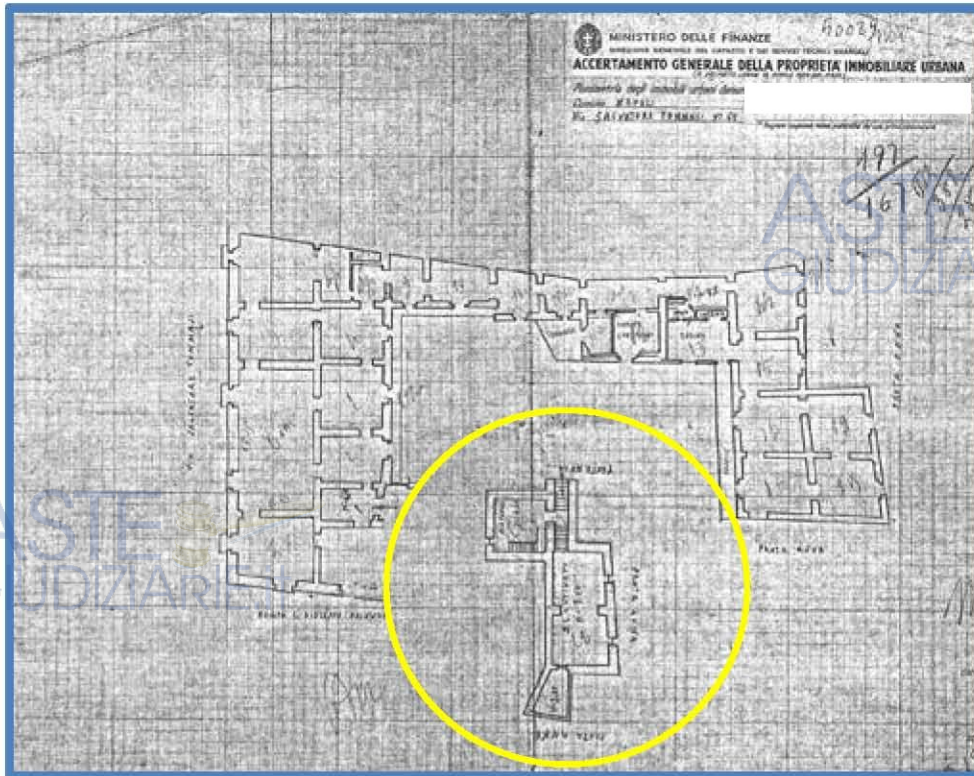


Figura 5: stralcio della Planimetria catastale originaria d'impianto

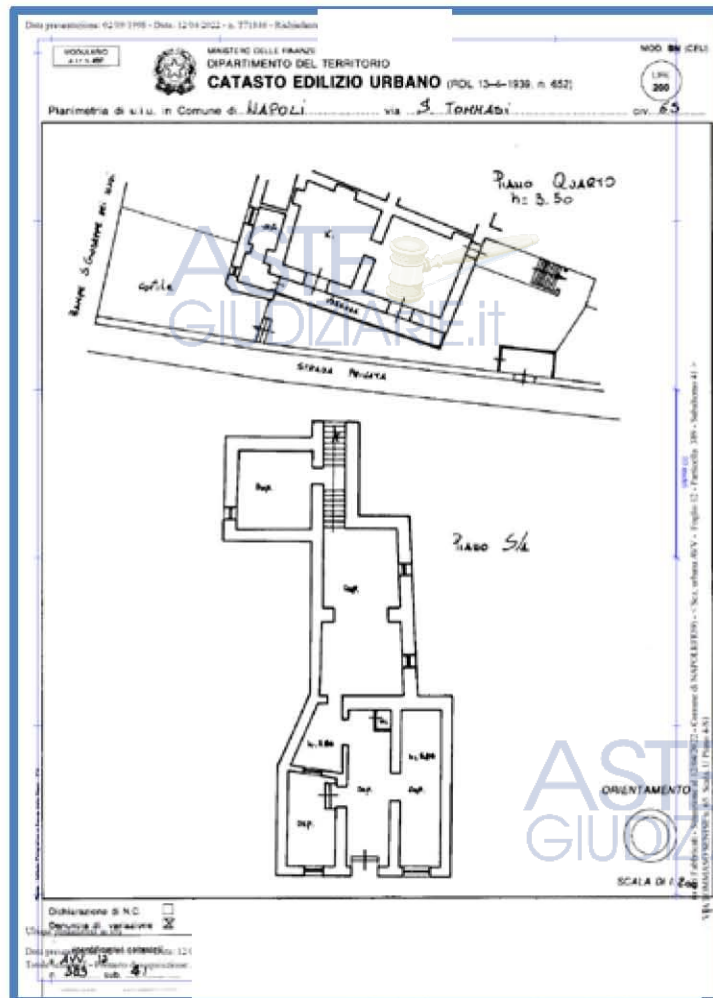


Figura 6: Planimetria Catastale attuale del bene pignorato.

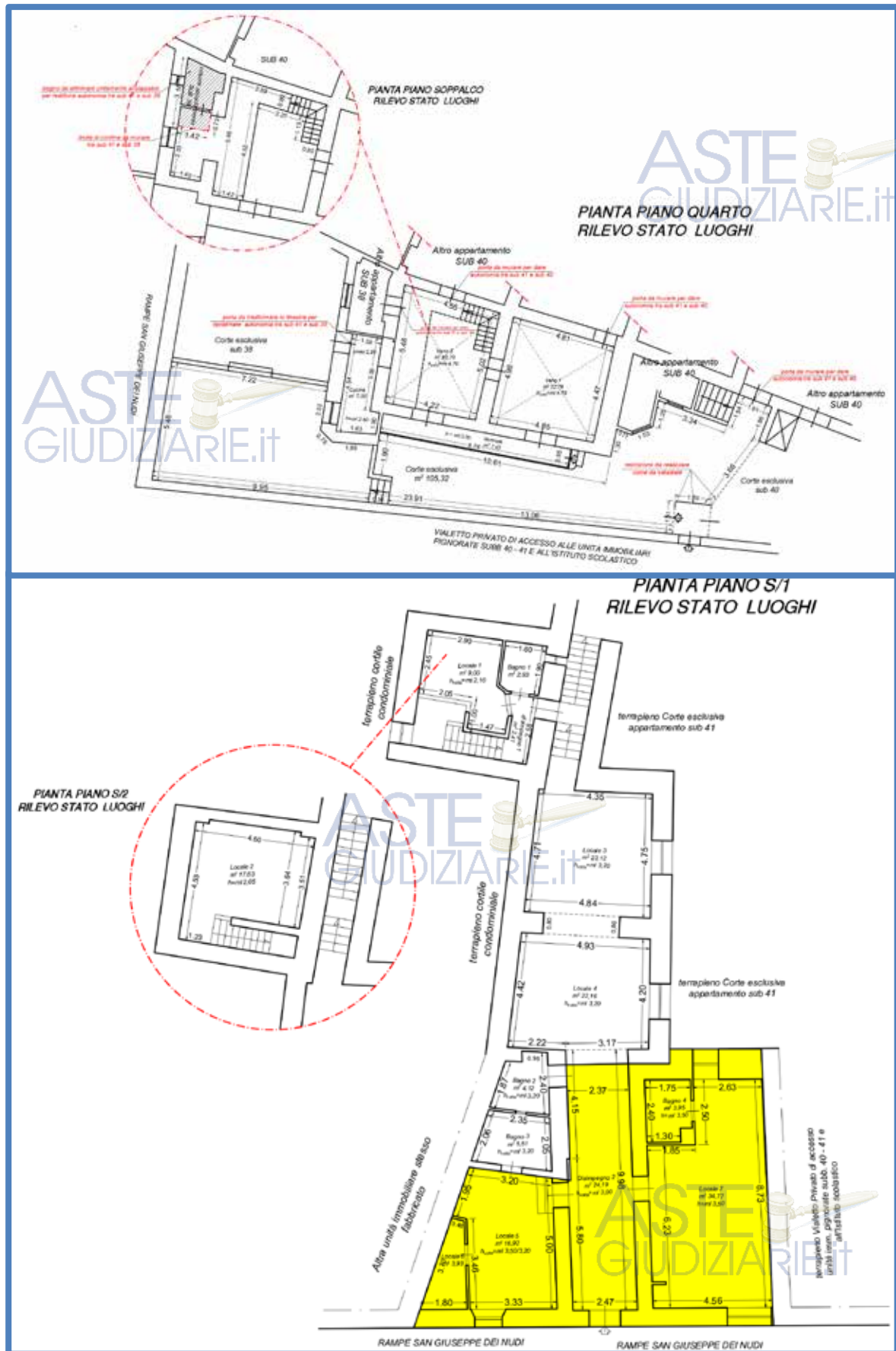


Figura 7: Planimetria del rilievo dello stato dei luoghi appartamento sub 41.

Anche in questo caso, il controllo critico degli atti a corredo della domanda di condono avanzata ai sensi della Legge 47/85, risulta coerente ed accoglibile nonché rispondente all'attuale stato dei luoghi presente oggi, per quanto riguarda l'appartamento, ad eccezione chiaramente di alcune ulteriori difformità come precedentemente descritte ed elencate dai punti 1 a 6. Ai fini quindi della regolarizzazione dell'immobile per quanto concerne l'ampliamento della veranda nonché della costituzione del sub 41 attenuata dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare di maggiore consistenza dell'appartamento ex sub 28, occorre semplicemente definire la domanda di condono presentata a suo tempo ai sensi della Legge 47/85 **prot. n. 20676 pratica n. 390 del 22.06.1987**, integrandola di tutti gli atti tecnici necessari e con il saldo degli oneri di oblazioni ed oneri concessori effettivamente dovuti, nonché l'acquisizione del parere favorevole dalla Soprintendenza ai BAA ai sensi della legge 1089/39, come sostituita dal T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con d.lgs. n. 490 del 29.10.1999, essendo le opere da eseguirsi relative ad edificio che riveste notevole interesse storico e artistico e pertanto soggetto a tale vincolo.

Per quanto concerne invece le ulteriori difformità riscontrate, 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, gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate a seconda dei casi potranno così essere regolarizzate:

- Le difformità riscontrate all'immobile consistenti in: diversa distribuzione degli spazi interni; trasformazione in finestra del vano porta che oggi mette in comunicazione l'ambiente "Cucina" dell'appartamento in esame con la "Corte esclusiva" annessa all'appartamento sub 38; realizzazione di una recinzione di separazione tra l'area della corte esclusiva dell'appartamento

in esame e quella delle adiacenti corti dell'appartamento sub 38 e sub 40; chiusura dei vani di passaggio rispettivamente tra gli ambienti "Vano 1" e "Vano 2" dell'appartamento in esame con gli adiacenti "Vano 16" e "Vano 17" dell'appartamento sub 40; demolizione della porzione di soppalco che insiste nella proiezione del volume appartenente all'appartamento sub 38, in uno al bagno su di esso realizzato per ripristinare l'autonomia funzionale e le originali consistenze dei due appartamenti sub 41 e sub 38, in modo che il volume nella sua interezza vada ricongiunto all'appartamento sub 38 e realizzazione tra i due appartamenti di una separazione con parete di divisione nei limiti di confine catastali; eliminazione del vano di accesso del "Bagno 3" appartenente alla consistenza immobiliare dell'appartamento sub 38, oggi in uso all'appartamento in esame; realizzazione di un nuovo bagno in sostituzione di quelli ricollegati alla consistenza immobiliare dell'appartamento sub 38, rispettando l'attuale ubicazione indicata sulla relativa Planimetria catastale dell'appartamento in esame sub 41, tutte opere meglio descritte dal punto 1 al punto 6 dell'elenco che precede, risultano **sanabili** e quindi realizzabili, al fine di ripristinare la originaria consistenza e autonomia funzionale dell'appartamento, 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) e previa acquisizione del parere favorevole dalla Soprintendenza ai BAA ai sensi della legge 1089/39, come sostituita dal T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con d.lgs. n. 490 del 29.10.1999, essendo le opere da eseguirsi relative ad edificio che riveste notevole interesse storico e artistico e pertanto soggetto a tale vincolo.



Per quanto concerne invece le difformità riscontrate, relativamente alla **presenza del soppalco meglio descritto al punto 4 dell'elenco che precede** realizzato mediante l'inserimento di un elemento strutturale orizzontale della superficie di mq. 17,96, 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 la data delle ragioni di credito per cui si procede **10/02/2005** (*data di stipula del mutuo fondiario a rogito notaio dott. Di Transo Giuseppe di Napoli rep. 111660*), risulta essere successiva alla data del **1 ottobre 2003**²⁷, 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 Napoli, **non rispetta** i parametri minimi di altezza e superficie consentiti per la realizzazione di tali opere, infatti si ricorda che 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

²⁷ 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.

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. 2,60** e addirittura in alcuni punti **ml. 2,40** tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente e di **ml. 2,60** e addirittura in alcuni punti **ml. 2,20** nella zona sottostante il soppalco quindi, in totale spregio allo strumento Urbanistico vigente, lo stesso inoltre nel punto più vicino al vano portafinestra non rispetta la distanza minima di almeno ml. 1,50 in spregio allo strumento Urbanistico vigente sia all'epoca della sua realizzazione sia all'attuale strumento Urbanistico. L'opera quindi risulta, priva dei requisiti della doppia conformità prevista nei casi di applicabilità dell'art. 36 della citata legge e pertanto va rimossa mediante il ripristino dello stato dei luoghi. Per tale difformità bisognerà **optare per il ripristino dello stato dei luoghi** consistente nella demolizione del soppalco.

Per quanto concerne invece le difformità riscontrate, relativamente **all'ampliamento sia in superficie sia in volume del locale cantinato nonché degli interventi tendenti ad un cambio di destinazione d'uso dello stesso, il tutto come meglio descritto al punto 5 e 6 dell'elenco che precede**, ai fini Urbanistici, **non rientrano** 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 la data delle ragioni di credito per cui si procede **10/02/2005** (*data di stipula del mutuo fondiario a rogito notaio dott. Di Transo Giuseppe di Napoli rep. 111660*), risulta essere successiva alla data del **1 ottobre 2003**, 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.

Occorre infine precisare, che sia l'attuale e vigente scenario normativo Urbanistico, sia le attuali e vigenti Norme di Attuazione alla Variante al Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Napoli, ivi compresa la destinazione della zona urbanistica ove sono compresi gli immobili pignorati, **Zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art 26 delle NTA della Variante Generale al Prg. - classificazione tipologica “Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte”**, non consente la sanabilità degli abusi riscontrati poiché non rientranti neanche nella 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.

Allo stato attuale quindi gli abusi rilevati al locale cantinato annesso all'appartamento pignorato sub 41, risultano non sanabili e quindi per evitare di inficiare l'intera unità immobiliare vanno eliminati mediante ripristino dello stato dei luoghi.

4. IMMOBILE N. 4 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 14 - CAT. C/6
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO TERRA.

Dal punto di vista urbanistico, come avuto modo di analizzare nei capitoli che precedono, la realizzazione del fabbricato di cui è parte 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 poiché realizzato in epoca 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.

Inoltre l'attuale destinazione d'uso ad **“Autorimessa”** dell'immobile pignorato con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico

Comunale, **risulta conforme**, poiché come precedentemente visto, la **Zona “A”** Urbanistica di appartenenza, prevede per locali posti al piano terra, anche destinazione a box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile del fabbricato.

Dal punto di vista urbanistico, **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.**

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 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 38 - CAT. A/2

NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

Per l'immobile in esame, ai fini quindi della regolarizzazione per quanto concerne **l'ampliamento della veranda nonché della costituzione del sub 38 attenuta dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare di maggiore consistenza dell'appartamento ex sub 28**, occorre semplicemente definire la domanda di condono presentata a suo tempo ai sensi della Legge 47/85 **prot. n. 20676 pratica n. 390 del 22.06.1987**, integrandola di tutti gli atti tecnici necessari e con il saldo degli oneri di oblazioni ed oneri concessori

effettivamente dovuti, nonché l'acquisizione del parere favorevole dalla Soprintendenza ai BAA ai sensi della legge 1089/39, come sostituita dal T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con d.lgs. n. 490 del 29.10.1999, essendo le opere da eseguirsi relative ad edificio che riveste notevole interesse storico e artistico e pertanto soggetto a tale vincolo.

Secondo l'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 (ex art. 3 L.10/77), il rilascio del titolo edilizio in sanatoria (ora permesso di costruire ex concessione) comporta la corresponsione oltre che dell'oblazione correttamente calcolata, anche di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione (*oneri concessori*):

Contributo = Costo di Costruzione + Oneri Urbanizzazione.

dove il costo di costruzione è in funzione della superficie complessiva, mentre le spese di urbanizzazione sono in funzione del volume totale.

Il tutto dovrà essere quindi ricalcolato nel modo seguente:

<u>DETERMINAZIONE DELL'OBLAZIONE E DEGLI ONERI CONCESSORI</u> <u>AI SENSI DELLA LEGGE N.47/85</u> (Determinati secondo le Circolari e Delibere di G.C. del Comune di Napoli)								
Dati generali per regolarizzazione abusi relativi alla realizzazione verande								
A	B	C	D	E	F	G	H	I
Superficie utile Verande	Superficie non residenziale	Superficie totale	²⁸ Valore tipologia abuso – I	Valore Oneri di Costruzione	²⁹ Coefficiente (a+b+c)	Valore Oneri di Urbanizzazione prima 1967	³⁰ Coefficiente (C)	Volume (Vpp)
mq. 12,15	mq. 0,00	mq. 12,15	L/mq. 5.000	€/mq. 82,97	8,25%	€/mc. 2,78	1,00	mc. 42,50
Calcolo Oneri								
1. Oneri di oblazione								

²⁸ Importo previsto per abusi commessi fino al 01/09/1967 per Tipologia 1 £/mq. 5.000 pari a €/mq. 2,58.

²⁹ Il Coefficiente globale è dato dai parametri stabiliti nelle Tabelle del Comune di Napoli, nel caso specifico si è preso i seguenti valori
Caratteristica tipologica Media = 3%;
Destinazione Residenziale = 3%;
Ubicazione Zona A = 2,25%

³⁰ Coefficiente dato dai parametri stabiliti nelle Tabelle del Comune di Napoli, nel caso specifico si è preso il valore pari a 1 interventi in Zona "A" relativi a ristrutturazione con incremento di superficie

Oneri Oblazione = C x D = mq. 12,15 x L/mq. 5.000 = L 60.750 = € 31,37								
2. Oneri Concessori								
Oneri di costruzione = E x F x A= €mq. 82,97 x 8,25% x mq. 12,15 = € 83,17								
Oneri di Urbanizzazione = G x H x I = €mc 2,78 x 1,00 x mc 42,50 = € 118,15								
Oneri di concessione=Oneri di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione=€ 83,17+€ 118,15 = € 201,32								
TOTALE ONERI = Oneri di Oblazione + Oneri Concessori = € 31,37 + € 201,32 = Euro 232,69								
Dati generali per calcolo frazionamento unità immobiliare senza cambio di destinazione d'uso								
A	B	C	D	E	F	G	H	I
Superficie utile abitabile	Superficie non residenziale	Superficie totale	³¹ Valore tipologia abuso - 4	Valore Oneri di Costruzione	Coefficiente (a+b+c)	Valore Oneri di Urbanizzazione	Coefficiente (C)	Volume (vpp)
mq. 185,04	mq. 17,63	mq. 234,05	L/mq. 1.500	€mq. 82,97	8,25%	€mc. 2,78	0,90	³² mc. 1.147,03
Calcolo Oneri								
1. Oneri di oblazione								
Oneri Oblazione = C x D = mq 234,05 x L/mq 1.500 = L 351.075 = € 181,31								
2. Oneri Concessori								
Oneri di costruzione = E x F x A= €mq 82,97 x 8,25% x mq. 234,05 = € 1.602,08								
Oneri di Urbanizzazione = G x H x I = €mc 2,78 x 0,90 x mc 1.147,03 = € 2.869,87								
Oneri di concessione = Oneri di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione √ € 1.602,08 + € 2.869,87 = € 4.471,95								
TOTALE ONERI = Oneri di Oblazione + Oneri Concessori = € 181,31 + € 4.471,95 =€4.653,26								
TOTALE ONERI COMPLESSIVI								
TOTALE ONERI = € 232,69 + € 4.653,26 = € 4.885,95								
Al totale degli oneri va scalato l'importo già pagato dell'oblazione ³³ , pari a: L. 2.803.330 x 1/3 = in € 482,60								
TOTALE ONERI COMPLESSIVI = € 4.885,95 - € 482,60 = Euro 4.403,35								



Agli importi precedentemente calcolati in Euro 4.403,35, occorrerà inoltre aggiungere gli oneri per diritti di istruttoria pari ad Euro 917,90, come da Delibera di G.M. n° 4981 del 21/11/2006, oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la

³¹ Importo previsto per abusi commessi fino al 01/09/1967 per Tipologia 4 €/mq. 1.500 pari a €/mq. 0,77.

³² Per il calcolo del Vvp (Volume vuoto per pieno), si è considerata la superficie utile calpestabile dell'appartamento incrementata di un'incidenza pari al 16,96% in più che 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%, mentre per l'altezza si è considerata quella massima dell'appartamento incrementata da + 50cm che tiene conto dello spessore del solaio.

³³ Si è considerato di scalare la terza parte di quanto versato, poiché il versamento dell'oblazione eseguito a suo tempo era riferito ai tre appartamenti originati dal frazionamento dell'ex su 28 pertanto per ogni immobile sarà scalato 1/3 dell'itero importo versato.

sanatoria che complessivamente si possono quantificare in circa Euro 3.500,00 circa e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a Euro 8.821,25, importo che in via prudenziale può essere arrotondato **in Euro 10.000,00c.t.**

Per quanto concerne invece le ulteriori difformità riscontrate, relativamente a: diversa distribuzione degli spazi interni, mediante integrazione di ulteriori due servizi igienici ed una diversa disposizione degli ambienti; ripristino della funzionalità e consistenza originaria catastale dell'attuale servizio igienico indicato sul grafico del rilievo dello stato dei luoghi come "Bagno 3", oggi annesso all'altro appartamento pignorato sub 41, mediante chiusura del vano di comunicazione tra il "Bagno 3" e l'ambiente "Vano 2" dell'appartamento sub 41", ripristino della volumetria originaria attraverso demolizione della soppalcatura e ricostruzione della murata nei limiti di confine indicati sul grafico del rilievo dello stato dei luoghi redatto dallo scrivente, apertura di un vano di passaggio con l'adiacente "Cucina" dell'appartamento; chiusura del vano di passaggio oggi presente tra l'ambiente "Cucina" con l'adiacente appartamento "Vano 17" dell'appartamento sub 40"; trasformazione in finestra del vano porta che mette in comunicazione la "Corte esclusiva" dell'appartamento in oggetto con la "Cucina" annessa all'appartamento sub 41; ed infine realizzazione di una recinzione di separazione tra l'area della corte esclusiva dell'appartamento in esame e quella dell'adiacente corte dell'appartamento sub 41, tutte opere **in parte già eseguite** e **in parte da eseguire** al fine di ripristinare la originaria consistenza e autonomia funzionale dell'appartamento, come già detto nel capitolo che precede **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), previa acquisizione del parere favorevole dalla Soprintendenza ai BAA ai sensi della legge 1089/39, come sostituita dal T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con d.lgs. n. 490 del 29.10.1999, essendo le opere da eseguirsi relative ad edificio che riveste notevole interesse storico e artistico e pertanto soggetto a tale vincolo, e 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 cautelativa, 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. A tali oneri vanno poi aggiunti i costi relativi alle opere edili necessarie per ripristinare la originaria consistenza e autonomia funzionale dell'appartamento, come meglio precedentemente elencate, costi che compreso le opere connesse ai lavori stessi, quali spese tecniche ed assistenza amministrativa, secondo una stima forfettaria effettuata mediante i prezzi normalmente adoperati sulla piazza di Napoli possono essere tranquillamente stimati in **Euro 10.000,00**.

Per quanto concerne invece le difformità riscontrate, relativamente alla presenza dei due soppalchi meglio descritti al punto 6 e 7 dell'elenco che

precede, **non essendo sanabili e non potendo** accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica si dovrà procedere alla loro **demolizione** e quindi 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 Napoli possono essere tranquillamente stimate in **Euro 20.000,00**.

In definitiva, sommando agli oneri per la definizione della pratica di condono pari a Euro 10.000,00 e per l'accertamento di conformità e quindi sanatoria delle difformità sanabili pari a Euro 5.531,14, quelli relativi alle opere materiali da eseguirsi nell'immobile per ripristinare la originaria consistenza e autonomia funzionale dell'appartamento pari a Euro 10.000,00, nonché quelle necessarie per l'eliminazione delle opere non sanabili e quindi per il ripristino dello stato dei luoghi paria a Euro 20.000,00, a cui vanno aggiunti gli oneri professionali stimabili in Euro 15.000,00 circa necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie e per le attività di progettazione e direzione dei lavori, si avrà un costo di regolarizzazione per l'immobile in esame prudenzialmente paria a complessivi **Euro 60.000,00c.t.**

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 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 40 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

Per l'immobile in esame, ai fini della regolarizzazione per quanto concerne **l'ampliamento della veranda e del piccolo locale posto sul retro dell'appartamento nonché della costituzione del sub 40 attenuata dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare di maggiore consistenza dell'appartamento ex sub 28**, occorre semplicemente definire la domanda di condono presentata a suo tempo ai sensi della Legge 47/85 **prot. n. 20676 pratica n. 390 del 22.06.1987**, integrandola di tutti gli atti tecnici necessari e con il saldo degli oneri di oblazioni ed oneri concessori effettivamente dovuti, nonché l'acquisizione del parere favorevole dalla Soprintendenza ai BAA ai sensi della legge 1089/39, come sostituita dal T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con d.lgs. n. 490 del 29.10.1999, essendo le opere da eseguirsi relative ad edificio che riveste notevole interesse storico e artistico e pertanto soggetto a tale vincolo.

Secondo l'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 (ex art. 3 L.10/77), il rilascio del titolo edilizio in sanatoria (ora permesso di costruire ex concessione) comporta la corresponsione oltre che dell'oblazione correttamente calcolata, anche di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione (*oneri concessori*):

Contributo = Costo di Costruzione + Oneri Urbanizzazione.

dove il costo di costruzione è in funzione della superficie complessiva, mentre le spese di urbanizzazione sono in funzione del volume totale.

Il tutto dovrà essere quindi ricalcolato nel modo seguente:



<u>DETERMINAZIONE DELL'OBLAZIONE E DEGLI ONERI CONCESSORI</u> <u>AI SENSI DELLA LEGGE N.47/85</u> (Determinati secondo le Circolari e Delibere di G.C. del Comune di Napoli)								
Dati generali per regolarizzazione abusi relativi alla realizzazione verande								
A	B	C	D	E	F	G	H	I
Superficie utile Verande	Superficie non residenziale	Superficie totale	³⁴ Valore tipologia abuso – 1	Valore Oneri di Costruzione	³⁵ Coefficiente (a+b+c)	Valore Oneri di Urbanizzazione prima 1967	³⁶ Coefficiente (C)	Volume (Vpp)
mq. ³⁷ 38,66	mq. 0,00	mq. 38,66	L/mq. 5.000	€mq. 82,97	8,25%	€mc. 2,78	1,00	mc. 146,24
Calcolo Oneri								
1. Oneri di oblazione								
Oneri Oblazione = C x D = mq. 38,66 x L/mq. 5.000 = L 193.300 = € 99,83								
2. Oneri Concessori								
Oneri di costruzione = E x F x A = €mq. 82,97 x 8,25% x mq. 38,66 = € 264,63								
Oneri di Urbanizzazione = G x H x I = €mc 2,78 x 1,00 x mc 146,24 = € 406,55								
Oneri di concessione=Oneri di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione=€ 264,63+€ 406,55 = € 671,18								
TOTALE ONERI = Oneri di Oblazione + Oneri Concessori = € 99,83 + € 671,18 = Euro 771,01								
Dati generali per calcolo frazionamento unità immobiliare senza cambio di destinazione d'uso								
A	B	C	D	E	F	G	H	I
Superficie utile abitabile	Superficie non residenziale	Superficie totale	³⁸ Valore tipologia abuso – 4	Valore Oneri di Costruzione	Coefficiente (a+b+c)	Valore Oneri di Urbanizzazione	Coefficiente (C)	Volume (vpp)
mq. 564,77	mq. 26,11	mq. 590,88	L/mq. 1.500	€mq. 82,97	8,25%	€mc. 2,78	0,90	³⁹ mc. 4.029,35

³⁴ Importo previsto per abusi commessi fino al 01/09/1967 per Tipologia 1 €/mq. 5.000 pari a €/mq. 2,58.

³⁵ Il Coefficiente globale è dato dai parametri stabiliti nelle Tabelle del Comune di Napoli, nel caso specifico si è preso i seguenti valori

Caratteristica tipologica Media = 3%;

Destinazione Residenziale = 3%;

Ubicazione Zona A = 2,25%

³⁶ Coefficiente dato dai parametri stabiliti nelle Tabelle del Comune di Napoli, nel caso specifico si è preso il valore par a 1 interventi in Zona "A" relativi a ristrutturazione con incremento di superficie

³⁷ Veranda 1 mq. 10,93 + Veranda 2 mq. 9,39 + Veranda 3 mq. 10,31 + Vani 18-19 mq. 8,03

³⁸ Importo previsto per abusi commessi fino al 01/09/1967 per Tipologia 4 €/mq. 1.500 pari a €/mq. 0,77.

³⁹ Per il calcolo del Vvp, si è considerata la superficie utile calpestabile dell'appartamento incrementata di un'incidenza pari al 16,96% in più che 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%, mentre per l'altezza si è considerata quella massima dell'appartamento incrementata da + 50cm che tiene conto dello spessore del solaio.

Calcolo Oneri
1. Oneri di oblazione
Oneri Oblazione = C x D = mq 590,88 x L/mq 1.500 = L 886.320 = € 457,75
2. Oneri Concessori
Oneri di costruzione = E x F x A= €/mq 82,97 x 8,25% x mq. 590,88 = € 4.044,59
Oneri di Urbanizzazione = G x H x I = €/mc 2,78 x 0,90 x mc 4.029,35 = € 10.081,43
Oneri di concessione = Oneri di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione √ € 4.044,59 + € 10.081,43 = € 14.126,02
TOTALE ONERI = Oneri di Oblazione + Oneri Concessori = € 457,75 + € 14.126,02 = €14.583,77
TOTALE ONERI COMPLESSIVI
TOTALE ONERI = € 771,01 + € 14.583,77 = € 15.354,78
Al totale degli oneri va scalato l'importo già pagato dell'oblazione ⁴⁰ , pari a: L. 2.803.330 x 1/3 = in € 482,60
TOTALE ONERI COMPLESSIVI = € 15.354,78 - € 482,60 = Euro 14.872,18

Agli importi precedentemente calcolati in Euro 14.872,18, occorrerà inoltre aggiungere gli oneri per diritti di istruttoria pari ad Euro 917,90, come da Delibera di G.M. n° 4981 del 21/11/2006, oltre l'ammontare degli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono quantificare in circa Euro 3.500,00 circa e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a Euro 19.290,08, importo che in via prudenziale può essere arrotondato **in Euro 20.000,00c.t.**

Per quanto concerne invece le ulteriori difformità riscontrate, relativamente a: diversa distribuzione degli spazi interni, mediante integrazione di ulteriori servizi igienici; chiusura dei vani di comunicazione tra l'appartamento in esame e gli attigui appartamenti (chiusura del vano di passaggio tra l'ambiente "Vano 14" dell'appartamento in esame con la "Corte esclusiva" annessa all'appartamento sub 41, chiusura dei vani di passaggio rispettivamente tra gli ambienti "Vano 16" e il "Vano 17" dell'appartamento in esame con gli adiacenti "Vano 1" e "Vano 2" e "Cucina" dell'appartamento sub 41 e sub 38) al fine di ripristinare piena autonomia tra le unità immobiliari; ed infine realizzazione di una recinzione di separazione tra l'area della corte esclusiva

⁴⁰ Si è considerato di scalare la terza parte di quanto versato, poiché il versamento dell'oblazione eseguito a suo tempo era riferito ai tre appartamenti originati dal frazionamento dell'ex su 28 pertanto per ogni immobile sarà scalato 1/3 dell'itero importo versato.

dell'appartamento in esame e quella dell'adiacente corte dell'appartamento sub 41, tutte opere **in parte già eseguite** e **in parte da eseguire** al fine di ripristinare la originaria consistenza e autonomia funzionale dell'appartamento, come già detto nel capitolo che precede **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**), previa acquisizione del parere favorevole dalla Soprintendenza ai BAA ai sensi della legge 1089/39, come sostituita dal T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con d.lgs. n. 490 del 29.10.1999, essendo le opere da eseguirsi relative ad edificio che riveste notevole interesse storico e artistico e pertanto soggetto a tale vincolo, e 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 cautelativa, 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. A tali oneri vanno poi aggiunti i costi relativi alle opere edili necessarie per ripristinare la originaria



consistenza e autonomia funzionale dell'appartamento, come meglio precedentemente elencate, costi che compreso le opere connesse ai lavori stessi, quali spese tecniche ed assistenza amministrativa, secondo una stima forfettaria effettuata mediante i prezzi normalmente adoperati sulla piazza di Napoli possono essere tranquillamente stimati in **Euro 10.000,00**.

In definitiva, sommando agli oneri per la definizione della pratica di condono pari a Euro 20.000,00 quelli per l'accertamento di conformità e quindi sanatoria delle difformità sanabili pari a Euro 5.531,14, quelli relativi alle opere materiali da eseguirsi nell'immobile per ripristinare la originaria consistenza e autonomia funzionale dell'appartamento pari a Euro 10.000,00, a cui vanno aggiunti gli oneri professionali stimabili in Euro 15.000,00 circa necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie e per le attività di progettazione e direzione dei lavori, si avrà un costo di regolarizzazione per l'immobile in esame prudenzialmente paria a complessivi **Euro 50.000,00c.t.**

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.

3. IMMOBILE N. 3 – SEZ. SOC - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 41 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA RAMPE SAN GIUSEPPE DEI NUDI CIV. N. 11, PIANO QUARTO E INTERRATO.

Per l'immobile in esame, ai fini della regolarizzazione per quanto concerne **l'ampliamento della veranda nonché della costituzione del sub 41 attenuta dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare di maggiore consistenza dell'appartamento ex sub 28**, occorre anche in questo caso definire la domanda di condono presentata a suo tempo ai sensi della Legge 47/85 **prot. n. 20676 pratica n. 390 del 22.06.1987**, integrandola di tutti gli

atti tecnici necessari e con il saldo degli oneri di oblazioni ed oneri concessori effettivamente dovuti, nonché l'acquisizione del parere favorevole dalla Soprintendenza ai BAA ai sensi della legge 1089/39, come sostituita dal T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con d.lgs. n. 490 del 29.10.1999, essendo le opere da eseguirsi relative ad edificio che riveste notevole interesse storico e artistico e pertanto soggetto a tale vincolo.

Secondo l'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 (ex art. 3 L.10/77), il rilascio del titolo edilizio in sanatoria (ora permesso di costruire ex concessione) comporta la corresponsione oltre che dell'oblazione correttamente calcolata, anche di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione (*oneri concessori*):

Contributo = Costo di Costruzione + Oneri Urbanizzazione.

dove il costo di costruzione è in funzione della superficie complessiva, mentre le spese di urbanizzazione sono in funzione del volume totale.

Il tutto dovrà essere quindi ricalcolato nel modo seguente:

<u>DETERMINAZIONE DELL'OBLAZIONE E DEGLI ONERI CONCESSORI</u> <u>AI SENSI DELLA LEGGE N.47/85</u> (Determinati secondo le Circolari e Delibere di G.C. del Comune di Napoli)								
Dati generali per regolarizzazione abusi relativi alla realizzazione verande								
A	B	C	D	E	F	G	H	I
Superficie utile Verande	Superficie non residenziale	Superficie totale	⁴¹ Valore tipologia abuso – I	Valore Oneri di Costruzione	⁴² Coefficiente (a+b+c)	Valore Oneri di Urbanizzazione prima 1967	⁴³ Coefficiente (C)	Volume (Vpp)
mq. 7,43	mq. 0,00	mq. 7,43	L/mq. 5.000	€mq. 82,97	8,25%	€mc. 2,78	1,00	mc. 23,78

⁴¹ Importo previsto per abusi commessi fino al 01/09/1967 per Tipologia 1 £/mq. 5.000 pari a €/mq. 2,58.

⁴² Il Coefficiente globale è dato dai parametri stabiliti nelle Tabelle del Comune di Napoli, nel caso specifico si è preso i seguenti valori
Caratteristica tipologica Media = 3%;
Destinazione Residenziale = 3%;
Ubicazione Zona A = 2,25%

⁴³ Coefficiente dato dai parametri stabiliti nelle Tabelle del Comune di Napoli, nel caso specifico si è preso il valore par a 1 interventi in Zona "A" relativi a ristrutturazione con incremento di superficie

Calcolo Oneri								
1. Oneri di oblazione								
Oneri Oblazione = C x D = mq. 7,43 x L/mq. 5.000 = L 37.150 = € 19,19								
2. Oneri Concessori								
Oneri di costruzione = E x F x A = €mq. 82,97 x 8,25% x mq. 7,43 = € 58,86								
Oneri di Urbanizzazione = G x H x I = €mc 2,78 x 1,00 x mc 23,78 = € 66,11								
Oneri di concessione=Oneri di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione=€ 58,86+€ 66,11 = € 124,97								
TOTALE ONERI = Oneri di Oblazione + Oneri Concessori = € 19,19 + € 124,97 = Euro 144,16								
Dati generali per calcolo frazionamento unità immobiliare senza cambio di destinazione d'uso								
A	B	C	D	E	F	G	H	I
Superficie utile abitabile	Superficie non residenziale	Superficie totale	⁴⁴ Valore tipologia abuso - 4	Valore Oneri di Costruzione	Coefficiente (a+b+c)	Valore Oneri di Urbanizzazione	Coefficiente (C)	Volume (vpp)
mq. 50,69	mq. 4,46	mq. 55,15	L/mq. 1.500	€mq. 82,97	8,25%	€mc. 2,78	0,90	⁴⁵ mc. 308,26
Calcolo Oneri								
1. Oneri di oblazione								
Oneri Oblazione = C x D = mq 55,15 x L/mq 1.500 = L 82.725 = € 42,72								
2. Oneri Concessori								
Oneri di costruzione = E x F x A = €mq 82,97 x 8,25% x mq. 55,15 = € 377,50								
Oneri di Urbanizzazione = G x H x I = €mc 2,78 x 0,90 x mc 308,26 = € 771,27								
Oneri di concessione = Oneri di Costruzione + Oneri di Urbanizzazione √ € 377,50 + € 771,27 = € 1.108,77								
TOTALE ONERI = Oneri di Oblazione + Oneri Concessori = € 42,72 + € 1.108,77 = € 1.151,49								
TOTALE ONERI COMPLESSIVI								
TOTALE ONERI = € 144,16 + € 1.151,49 = € 1.295,65								
Al totale degli oneri va scalato l'importo già pagato dell'oblazione ⁴⁶ , pari a: L. 2.803.330 x 1/3 = in € 482,60								
TOTALE ONERI COMPLESSIVI = € 1.295,65 - € 482,60 = Euro 813,05								



Agli importi precedentemente calcolati in Euro 813,05, occorrerà inoltre aggiungere gli oneri per diritti di istruttoria pari ad Euro 917,90, come da Delibera di G.M. n° 4981 del 21/11/2006, oltre l'ammontare degli onorari per i

⁴⁴ Importo previsto per abusi commessi fino al 01/09/1967 per Tipologia 4 £./mq. 1.500 pari a €/mq. 0,77.

⁴⁵ Per il calcolo del Vvp (Volume vuoto per pieno), si è considerata la superficie utile calpestabile dell'appartamento incrementata di un'incidenza pari al 16,96% in più che 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%, mentre per l'altezza si è considerata quella massima dell'appartamento incrementata da + 50cm che tiene conto dello spessore del solaio.

⁴⁶ Si è considerato di scalare la terza parte di quanto versato, poiché il versamento dell'oblazione eseguito a suo tempo era riferito ai tre appartamenti originati dal frazionamento dell'ex su 28 pertanto per ogni immobile sarà scalato 1/3 dell'itero importo versato.

professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono quantificare in circa Euro 3.500,00 circa e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a Euro 5.230,95, importo che in via prudenziale può essere arrotondato **in Euro 6.000,00c.t.**

Per quanto concerne invece le ulteriori difformità riscontrate, relativamente a: diversa distribuzione degli spazi interni; trasformazione in finestra del vano porta che oggi mette in comunicazione l'ambiente "Cucina" dell'appartamento in esame con la "Corte esclusiva" annessa all'appartamento sub 38; realizzazione di una recinzione di separazione tra l'area della corte esclusiva dell'appartamento in esame e quella delle adiacenti corti dell'appartamento sub 38 e sub 40; chiusura dei vani di passaggio rispettivamente tra gli ambienti "Vano 1" e "Vano 2" dell'appartamento in esame con gli adiacenti "Vano 16" e "Vano 17" dell'appartamento sub 40; demolizione della porzione di soppalco che insiste nella proiezione del volume appartenente all'appartamento sub 38, in uno al bagno su di esso realizzato per ripristinare l'autonomia funzionale e le originali consistenze dei due appartamenti sub 41 e sub 38, in modo che il volume nella sua interezza vada ricongiunto all'appartamento sub 38 e realizzazione tra i due appartamenti di una separazione con parete di divisione nei limiti di confine catastali; eliminazione del vano di accesso del "Bagno 3" appartenente alla consistenza immobiliare dell'appartamento sub 38, oggi in uso all'appartamento in esame; realizzazione di un nuovo bagno in sostituzione di quelli ricollegati alla consistenza immobiliare dell'appartamento sub 38, rispettando l'attuale ubicazione indicata sulla relativa Planimetria catastale dell'appartamento in esame sub 41, tutte opere **in parte già eseguite e in parte da eseguire** al fine di ripristinare la originaria consistenza e autonomia funzionale dell'appartamento, come già detto nel capitolo che precede **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**), previa acquisizione del parere favorevole dalla Soprintendenza ai BAA ai sensi della legge 1089/39, come sostituita dal T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con d.lgs. n. 490 del 29.10.1999, essendo le opere da eseguirsi relative ad edificio che riveste notevole interesse storico e artistico e pertanto soggetto a tale vincolo, e 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 cautelativa, 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. A tali oneri vanno poi aggiunti i costi relativi alle opere edili necessarie per ripristinare la originaria consistenza e autonomia funzionale dell'appartamento, come meglio precedentemente elencate, costi che compreso le opere connesse ai lavori stessi, quali spese tecniche ed assistenza amministrativa, secondo una stima forfettaria effettuata mediante i prezzi



normalmente adoperati sulla piazza di Napoli possono essere tranquillamente stimati in **Euro 7.000,00**.

Per quanto concerne invece le difformità riscontrate, relativamente alla presenza del soppalco meglio descritto al punto 4 dell'elenco 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 precisare anche in questo caso 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 10.000,00**.

Infine per quanto concerne invece le difformità riscontrate, relativamente all'ampliamento sia in superficie sia in volume del locale cantinato nonché degli interventi tendenti ad un cambio di destinazione d'uso dello stesso, il tutto come meglio descritto al punto 5 e 6 dell'elenco che precede, non essendo sanabili e non potendo accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica si dovrà procedere alla loro **demolizione** e quindi al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi. Nel merito però occorre in questo caso fare una precisazione, per quanto concerne quelle opere realizzate e tendenti ad un cambio di destinazione d'uso del locale, per poter eliminare gli abusi riscontrati occorrerebbe semplicemente rimuovere le tramezzature che oggi vanno a delimitare quegli spazi novativi che costituiscono in qualche



modo una serie di stanze con annessi servizi igienici, lavori avviati e solo in minima parte ultimati poiché, tutti gli impianti sia elettrici sia igienico sanitari e di scarico ivi presenti, sono solo predisposti e non ancora ultimati e funzionanti.

Intervento sicuramente più difficile se non addirittura di difficile attuazione, risulterebbe l'eliminazione dell'ampliamento operato in termini di superficie e volume riscontrato nel locale cantinato nella parte prospiciente il versante nord-ovest verso la Via rampe San Giuseppe dei Nudi ed in vero, eliminare l'ampliamento significherebbe riempire con inerte i volumi realizzati in abuso, operazione sicuramente antieconomica se non di dubbia realizzazione. La soluzione al problema a parere dello scrivente, è possibile attuarla solo inibendo le porzioni di superfici e volume in ampliamento mediante tompagnature murarie in modo da rendere inaccessibili e non utilizzabili tale porzione di cantinato. In definitiva per questo tipo di soluzione considerato anche in questo caso che trattasi di 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, 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**.

In definitiva, sommando agli oneri per la definizione della pratica di condono pari a Euro 6.000,00 e per l'accertamento di conformità e quindi sanatoria delle difformità sanabili pari a Euro 5.531,14, quelli relativi alle opere materiali da eseguirsi nell'immobile per ripristinare la originaria consistenza e autonomia funzionale dell'appartamento pari a Euro 7.000,00, nonché quelle necessarie per l'eliminazione delle opere non sanabili e quindi per il ripristino dello stato dei luoghi paria a Euro 20.000,00, a cui vanno aggiunti gli oneri professionali stimabili in Euro 15.000,00 circa necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie e per le attività di progettazione e direzione dei lavori, si avrà un costo



di regolarizzazione per l'immobile in esame prudenzialmente paria a complessivi **Euro 55.000,00c.t.**

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.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (-Edilizia Privata Abusivismo- e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), 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, è stato possibile accertare che per i beni sottoposti ad esecuzione immobiliare, **non** vi sono ad oggi procedure di acquisizioni al patrimonio comunale iscritte o trascritte presso Conservatoria RR.II. di Napoli.

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.

Gli immobili oggetto della presente procedura, non rientrano nella casistica che interessa il quesito posto.



- 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.*

I beni pignorati, costituiti da tre appartamenti ed un locale autorimessa, sono singolarmente immobili autonomamente utilizzabili, inoltre per quanto concerne il locale autorimessa, considerato la forte domanda di mercato immobiliare di immobili aventi tale destinazione, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si è proceduti alla formazione dei seguenti 4 lotti:

LOTTO 1 costituito da:

IMMOBILE N. 1 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 38 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

LOTTO 2 costituito da:

IMMOBILE N. 2 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 40 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

LOTTO 3 costituito da:

IMMOBILE N. 3 – SEZ. SOC - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 41 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA RAMPE SAN GIUSEPPE DEI NUDI CIV. N. 11, PIANO QUARTO E INTERRATO.

LOTTO 4 costituito da:

IMMOBILE N. 4 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 14 - CAT. C/6
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO TERRA.

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 degli immobili, considerando quattro Lotti di tre costituiti da appartamenti per civile abitazione, e uno costituito da un locale autorimessa, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi.

Al valore commerciale di stima determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno poi apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire il professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1.

Inoltre si precisa, anche se già più volte indicato nei capitoli che precedono, che i beni della presente procedura, sono gravati da **vincoli di interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali a norma delle disposizioni a norma del D.Lgs n. 42/04 in virtù di decreto emesso dal Ministero competente il 30/05/1950, notificato il 13/07/1950 e trascritto a Napoli il 16/10/1950 al n. 20733/14896, pertanto la vendita degli immobili dovrà essere condizionata sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali da esercitarsi nei modi e termini previsti dalla precitata normativa.**

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 detto valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad un immobile per fissare il prezzo in una compravendita, asta pubblica e similari o per una compravendita tra privati o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Il valore di stima inoltre, non può prescindere dalla regolarità Urbanistica del bene da scambiare, né può prescindere dal suo potenziale economico nel caso si tratti di un fabbricato o nel caso di un terreno dalla sua potenzialità edificatoria. 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".

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 un unico principio fondamentale che è quello che un immobile sia liberamente commerciabile ed ordinario, inoltre la sua capacità di scambio tanto è più rapida quanto più ampia è la sua peculiarità di rivolgersi ad un vasto mercato di utenza, ciò significa che un bene quanto più ordinario è più facilmente si riesce a vedere.

Nel caso di specie invece, siamo in presenza di immobili condizionati da un particolare mercato di fascia alta, infatti gli immobili per quanto concerne la loro posizione, e soprattutto per la loro appartenenza ad un fabbricato storico, tra l'altro gravato da vincoli di interesse di particolare importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali a norma delle disposizioni del D.Lgs n. 42/04, si rivolge ad un mercato immobiliare la cui utenza è di categoria sicuramente non

ordinaria, disposta quindi ad investire, soprattutto per quanto concerne il Lotto 2 la cui consistenza è considerevole, apprezzabili capitali di denaro.

Inoltre immobili come quello del Lotto 2, avente caratteristiche specifiche, si presta generalmente ad usi con prospettive di vendita rivolte a utenze come istituti bancari, istituti assicurativi, istituti universitari private ecc., insomma sicuramente un mercato che certamente non può definirsi ordinario.

Occorre infine puntualizzare che gli immobili in esame, sono certamente condizionati dal fatto che il futuro acquirente, dovrà essere cosciente del fatto che, in qualsiasi attività edilizia da svolgere negli immobili, dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Provincia di Napoli ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art 55 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., per gli immobili in oggetto gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto, e come precedentemente meglio esaminato, nonostante la considerevole altezza degli ambienti, la possibilità di prevedere dei soppalchi dovrà essere approvata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Provincia di Napoli.

Considerate le potenzialità dei beni si può quindi ipotizzare anche una eventuale futura trasformazione in tutto o in parte di tipo residenziale o terziario – direzionale (banca, uffici in analogia con quanto è già avvenuto nelle vicinanze per immobili ex residenziali, trasformati in sede bancaria/assicurativa, o addirittura come nello stesso fabbricato adibito a scopo turistico-ricettivo come bed-breakfast).



Tali ipotesi sono quelle che offrono la massimizzazione del valore di mercato degli immobili in esame ma per contro, stante l'attuale fase congiunturale, la sua effettiva concretizzazione potrebbe avvenire in tempi lunghi, tali da vanificare la programmazione dell'attività della procedura esecutiva giudiziaria, il cui scopo è quella di trasferire il bene quanto prima al fine di soddisfare le pretese dei creditori.

Procederemo quindi alla valutazione degli immobili pignorati considerando quattro lotti di cui tre costituiti da appartamenti ed uno formato da un locale autorimessa, applicando due differenti metodi si stima: il valore da attribuire ai beni sarà pari alla media aritmetica tra i due valori ottenuti, preventivamente corretti con coefficienti di differenziazione che permetteranno di adeguare la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato con ciascuno dei due metodi.

Al valore commerciale di stima determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno poi apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire il professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1.

Nello specifico avuto riguardo del valore medio di mercato di immobili simili a quelli qui pignorati individuati con i criteri precedentemente esposti, il prezzo base di mercato per il primo esperimento di vendita sarà determinato, operando un'ulteriore decurtazione per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato di possesso se occupato da terzi, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo se esistenti, nonché per oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita se esistenti.

Infine, al valore di mercato così ottenuto, si applicherà una 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.

Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale degli immobili, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione in cui si trovano, ma anche e soprattutto della zona in cui sono ubicati.

Lo stabile di cui sono parte gli immobili pignorati, è denominato **“Palazzo Solimena”** e rientra nell'elenco degli edifici soggetti a vincoli di tutela e valorizzazione dei Beni Culturali e dei Beni Paesaggistici del Comune di Napoli. Gli immobili pignorati si collocano all'interno di un prestigioso palazzo del **“Centro Storico di Napoli”** e precisamente nel quartiere Avvocata, area ricca di storia, di arte, ma anche caratterizzata da una forte presenza di infrastrutture con un'alta concentrazione di attività commerciali, uffici pubblici e privati di diverso genere, scuole di ogni ordine e grado.

Il quartiere se pur circondato da forti presenze storiche, è oggi caratterizzato da una forte presenza di attrezzature turistiche infatti, quasi gran parte degli appartamenti presenti in zona, sono stati convertiti 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 o quant'altro a vocazione turistico ricettivo.

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

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.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima degli immobile in esame ho proceduto 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 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 gli immobili, 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 di ogni singolo immobile.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita a tre appartamenti per civile abitazione ed un locale autorimessa, ubicati nel quartiere "Avvocata" del Comune di Napoli, 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 più 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 EN 15733/2011 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.

Occorre precisare però, che nel caso specifico, **le superfici precedentemente considerate di natura abusiva**, come la presenza di soppalchi abusivi e non sanabili da un punto di vista urbanistica negli appartamenti, e nel caso del locale cantinato annesso al Lotto 3 l'aumento di superficie e volume abusivo, le stesse saranno escluse dal calcolo della superficie commerciale degli immobili e quindi non ritenute tali ai fini del calcolo del loro valore commerciale anzi, queste contribuiranno in maniera negativa poiché al valore finale dell'immobile da stimare, sarà detratto il costo per la loro eliminazione.

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 scoperto piuttosto che un box auto chiuso, si sono applicati i cosiddetti ***coefficienti di destinazione*** stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano a secondo 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, verande, 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, denominate pertinenze esclusive di ornamento, 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 paria a 0,10; per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare principale, comunicanti e ad essi collegate, come cantine, soffitte, locali deposito, box auto ecc., la superficie misurata secondo i criteri adottati per i vani principali, sarà moltiplicata per un



coefficiente riduttivo pari a 0,50. Per quanto concerne, invece, pertinenze esclusive di ornamento come corti esclusive a diretto contatto con l'unità immobiliare principale, la superficie ad area scoperta sarà pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, la restante parte eccedente sarà considerata al 2%. Inoltre come nel caso specifico la presenza di verande annesse agli appartamenti e regolarmente legittime sotto il profilo urbanistico, in quanto area accessoria ma comunque chiusa sarà considerata al 60%.

Altre pertinenze dirette, come nel caso specifico del Lotto 1, che come meglio descritto nei capitoli che precedono, **gode del diritto d'uso esclusivo di un posto auto nel cortile comune condominiale**, la superficie minima di ingombro prevista dalle norme per un posto auto scoperto sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,40.

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 presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nelle tabelle che seguono, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zona centrale, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale, le offerte chiaramente prese in considerazione, propongono appartamenti e locali ad uso autorimessa aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (Cfr. All.to n. 59 -Offerte di appartamenti e box auto di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona).

Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue,

si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 2.925,00c.t.**⁴⁷ per gli appartamenti ed un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 2.580,00c.t.** per i locali autorimessa.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE "ABITAZIONI CIVILI"

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
	Via Salvatore Tommasi palazzo adiacente	€ 720.000,00	Mq. 260,00	€ 2.770,00c.t.
	Via Broggia	€ 900.000,00	Mq. 200,00	€ 4.500,00c.t.
	Via San Giuseppe dei Nudi	€ 380.000,00	Mq. 208,00	€ 1.825,00c.t.
	Via Broggia	€ 650.000,00	Mq. 280,00	€ 2.320,00c.t.
	Via Salvatore Tommasi palazzo adiacente	€ 780.000,00	Mq. 243,00	€ 3.210,00c.t.
MEDIA DEI VALORI €/MQ.				2.925,00c.t.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE "BOX"

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
	Vico Zuroli	€ 84.000,00	Mq. 28,00	€ 3.000,00c.t.
	Via Battistello Caracciolo	€ 70.000,00	Mq. 15,00	€ 4.665,00c.t.
	Vico Scassaocchi	€ 89.000,00	Mq. 60,00	€ 1.483,00c.t.
	Via Santa Teresella degli Spagnoli	€ 49.000,00	Mq. 20,00	€ 2.450,00c.t.
	Vico Cariati	€ 78.000,00	Mq. 60,00	€ 1.300,00c.t.
MEDIA DEI VALORI €/MQ.				2.580,00c.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. 60 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) il quale, per il 2° semestre 2021⁴⁸, per immobili simili a quelli oggetto di stima, quindi di tipo

⁴⁷ In cifra tonda.

⁴⁸ Si precisa che è stato preso il 2° semestre 2021 poiché unico dato allo stato disponibile in quanto, il 1° semestre dell'anno 2022 sarà disponibile non prima di un mese successivo al 2° semestre dell'anno 2022.

“Residenziali” o “Box auto” posti in zona Centrale/Quartieri Spagnoli - Mortelle - Cavone, Codice di zona B15 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compresa Via Salvatore Tommasi/Via rampe San Giuseppe dei Nudi*) in stato di conservazione normale, indica valori di mercato per appartamento variabili da un massimo di 3.200,00 €/mq. ad un minimo di 2.100,00 €/mq. con un valore medio calcolato pari a **€mq. 2.650,00** mentre per i box indica valori di mercato variabili da un massimo di 2.500,00 €/mq. ad un minimo di 1.650,00 €/mq. con un valore medio calcolato pari a €mq. 2.075,00.

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:

Appartamenti:

$$\checkmark \text{ €uro/mq } (2.925,00 + 2.650,00) / 2 = \text{€uro/mq. } \mathbf{2.787,50c.t.}$$

Locali autorimessa:

$$\checkmark \text{ €uro/mq } (2.580,00 + 2.075,00) / 2 = \text{€uro/mq. } \mathbf{2.327,50c.t.}$$

I valori di mercato precedentemente ricavati, altro non sono che valori medi che non tengono conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto della presente stima, tali valori mentre per le unità immobiliari a destinazione box auto, vista la loro peculiare destinazione, possono essere adottati in maniera assoluta, per le unità immobiliari ad abitazione, 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) che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate a secondo delle particolari caratteristiche del bene da valutare. I coefficienti da adottare nel caso specifico sono riferiti:

- Ø **all’ubicazione**, che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l’immobile da valutare;



- Ø **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;
- Ø **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;
- Ø **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'immobile è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di alloggi così riassumibili: sotto i mq. 40,00 coeff. 1,25, tra i 41,00 e i mq. 60,00 coeff. 1,20, tra i 61,00 e i mq. 80,00 coeff. 1,10, tra i 81,00 e i mq. 100,00 coeff. 1,00, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 0,95, tra i 121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,85, oltre mq. 180,00 coeff. 0,80;
- Ø **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 con predisposizione del vano ascensore, ma impianto non di ascensore non ancora presente). Per la scelta del coefficiente di adeguamento relativo al piano bisogna fare riferimento alla tabella che segue che tiene conto del numero di livelli del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima:

Coefficienti di altezza di piano: Edifici con ascensore:

Piano	Coefficiente di altezza	Note
Interrato	0,73	

Seminterrato	0,75	
Terreno	0,85	
Rialzato	0,90	
Primo	0,95	
Intermedi	1,10	
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



Ø **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	
•	Immobilie esposte verso il cortile Comune interno 1,00
•	Immobilie esposte verso via principale 1,10
•	Immobilie Esposte verso via secondaria 1,05

Ø **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; se l'immobile risulta allo stato grezzo, i valori si differenziano tenendo conto della realizzazione o meno degli impianti igienico sanitari, impianti elettrici (con 0,85 senza 0,80).

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO 1

IMMOBILE N. 1 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 38 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

Come già specificato in precedenza, il lotto in esame presenta superfici abusive strutturate da due soppalchi non sanabili sul piano urbanistico, complessivamente pari a mq. 41,52, e costituite dal Vano 4 (mq. 13,20), dal Disimpegno 2 (mq. 3,33), dal Bagno 5 (mq. 4,50), dal Vano 6 (mq. 12,70), dal Vano 7 (mq. 5,39), Bagno 6 (mq. 2,40). Tali superfici sono escluse dal calcolo della superficie convenzionale e di conseguenza anche dal calcolo della superficie commerciale.

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 coperta⁴⁹:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso	Mq. 5,95	1,00	Mq. 5,95
Vano 1	Mq. 38,10	1,00	Mq. 38,10
Vano 2	Mq. 50,00	1,00	Mq. 50,00
Vano 3	Mq. 23,46	1,00	Mq. 23,46
Bagno 1	Mq. 4,49	1,00	Mq. 4,49
Cucina	Mq. 25,28	1,00	Mq. 25,28
Bagno 2	Mq. 2,53	1,00	Mq. 2,53
Bagno 3	Mq. 5,14	1,00	Mq. 5,14
Disimpegno 1	Mq. 9,54	1,00	Mq. 9,54
Vano 5	Mq. 11,61	1,00	Mq. 11,61
Bagno 4	Mq. 8,94	1,00	Mq. 8,94
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 185,04

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta degli immobili” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie

⁴⁹ 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.

commerciale di **Mq. 216,42** derivante da:

$$\text{Mq. } 185,04_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 216,42_{(\text{superficie commerciale})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Veranda	Mq. 12,15	0,60	Mq. 7,29
Posto auto	Mq. 10,35	0,40	Mq. 4,14
Balcone 1	Mq. 2,95	0,30	Mq. 0,89
Balcone 2	Mq. 0,13	0,30	Mq. 0,04
Balcone 3	Mq. 0,13	0,30	Mq. 0,04
Balcone 4	Mq. 0,13	0,30	Mq. 0,04
Balcone 5	Mq. 0,13	0,30	Mq. 0,04
Balcone 6	Mq. 0,13	0,30	Mq. 0,04
Corte esclusiva	Mq. 51,07	0,10	Mq. 5,11
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 17,63

CALCOLO DELLA "SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE":

$$\text{Mq. } 216,42_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 17,63_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} = \text{Mq. } 234,05 \text{ Superficie commerciale totale dell'appartamento.}$$

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati⁵⁰

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 dimensionali⁵¹	oltre mq 180,00					(0,80)
Caratteristiche posizionali	Piano Intermedio con ascensore					(1,10)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,106.

⁵⁰ In grassetto sono stati indicati quelli relativi all'immobile oggetto della perizia.

⁵¹ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale del solo appartamento.

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:

Ø Mq. 234,05(Superficie commerciale) x €mq. 2.787,50 x 1,106=**Euro 721.570,00c.t.**

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

LOTTO 2
IMMOBILE N. 2 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 40 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

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:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Vano 1	Mq. 36,47	1,00	Mq. 36,47
Vano 2	Mq. 28,95	1,00	Mq. 28,95
Vano 3	Mq. 26,49	1,00	Mq. 26,49
Vano 4	Mq. 22,24	1,00	Mq. 22,24
Vano 5	Mq. 37,42	1,00	Mq. 37,42
Vano 6	Mq. 32,00	1,00	Mq. 32,00
Vano 7	Mq. 80,05	1,00	Mq. 80,05
Vano 8	Mq. 35,12	1,00	Mq. 35,12
Vano 9	Mq. 29,81	1,00	Mq. 29,81
Corridoio	Mq. 13,48	1,00	Mq. 13,48
WC 1	Mq. 6,44	1,00	Mq. 6,44
WC 2	Mq. 8,31	1,00	Mq. 8,31
Vano 10	Mq. 13,67	1,00	Mq. 13,67
Vano 11	Mq. 7,23	1,00	Mq. 7,23
Vano 12	Mq. 42,16	1,00	Mq. 42,16
Vano 13	Mq. 33,08	1,00	Mq. 33,08
Vano 14	Mq. 25,05	1,00	Mq. 25,05
Vano 15	Mq. 21,79	1,00	Mq. 21,79
Vano 16	Mq. 26,22	1,00	Mq. 26,22
Vano 17	Mq. 26,16	1,00	Mq. 26,16



Vano 18	Mq. 2,27	1,00	Mq. 2,27
Vano 19	Mq. 4,62	1,00	Mq. 4,62
Vano 20	Mq. 5,74	1,00	Mq. 5,74
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 564,77

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta degli immobili” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 660,55** derivante da:

$$\text{Mq. } 564,77_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 660,55_{(\text{superficie commerciale})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Veranda 1	Mq. 10,93	0,60	Mq. 6,56
Veranda 2	Mq. 9,39	0,60	Mq. 5,63
Veranda 3	Mq. 10,31	0,60	Mq. 6,19
Balcone 1	Mq. 11,89	0,30	Mq. 3,57
Balcone 2	Mq. 3,31	0,30	Mq. 0,99
Balcone 3	Mq. 0,98	0,30	Mq. 0,29
Balcone 4	Mq. 3,31	0,30	Mq. 0,99
Balcone 5	Mq. 0,98	0,30	Mq. 0,29
Balcone 6	Mq. 3,31	0,30	Mq. 0,99
Balcone 7	Mq. 0,13	0,30	Mq. 0,04
Balcone 8	Mq. 0,13	0,30	Mq. 0,04
Balcone 9	Mq. 1,75	0,30	Mq. 0,53
Corte esclusiva	Mq. 34,44	0,10	Mq. 3,44
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 29,55



CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:

$$\text{Mq. } 660,55_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 29,55_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} = \text{Mq. } 690,10 \text{ Superficie commerciale totale dell'appartamento.}$$

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati

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 ⁵²	oltre mq 180,00					(0,80)
Caratteristiche posizionali	Piano Intermedio con ascensore					(1,10)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
Caratteristiche conservazione	Stato grezzo senza Impianti		0,80	Stato grezzo con impianti		(0,85)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,843.

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:

$$\emptyset \text{ Mq. } 690,10_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€mq. } 2.787,50 \times 0,843 = \text{Euro } 1.621.640,00\text{c.t.}$$

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

LOTTO 3
IMMOBILE N. 3 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 41 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA RAMPE SAN GIUSEPPE DEI NUDI CIV. N. 11, PIANO QUARTO E INTERRATO.

Come già specificato in precedenza, il lotto in esame presenta superfici abusive, non sanabili sul piano urbanistico, complessivamente pari a mq. 98,40, strutturate da un soppalco e da locali seminterrati, costituite dal Vano 3 (mq. 14,64), dal Locale 5 (mq. 16,92), dal Locale 6 (mq 3,93), dal Disimpegno 2 (mq. 24,19), dal Locale 7 (mq. 34,77) e dal Bagno 4 (mq. 3,95). Tali superfici sono escluse dal calcolo della superficie convenzionale e di conseguenza anche dal calcolo della superficie commerciale.

⁵² La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale del solo appartamento.

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:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
LOCALI PRINCIPALI			
Vano 1	Mq. 22,76	1,00	Mq. 22,76
Vano 2	Mq. 20,70	1,00	Mq. 20,70
Bagno	Mq. 2,40	1,00	Mq. 2,40
Cucina	Mq. 7,32	1,00	Mq. 7,32
LOCALI DI SERVIZIO			
Disimpegno 1	Mq. 2,41	0,50	Mq. 1,20
Bagno 1	Mq. 2,93	0,50	Mq. 1,46
Locale 1	Mq. 9,00	0,50	Mq. 4,50
Locale 2	Mq. 17,63	0,50	Mq. 8,81
Locale 3	Mq. 23,12	0,50	Mq. 11,56
Locale 4	Mq. 22,16	0,50	Mq. 11,08
Bagno 2	Mq. 4,12	0,50	Mq. 2,06
Bagno 3	Mq. 5,51	0,50	Mq. 2,75
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 96,60

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta degli immobili” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 112,98** derivante da:

$$Mq. 96,60_{(superficie\ convenzionale\ coperta)} + 16,96\%_{(incidenza\ muri)} = Mq. 112,98_{(superficie\ commerciale)}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Veranda	Mq. 7,43	0,60	Mq. 4,46
Corte	Mq. 67,82	0,10	Mq. 6,78
Corte	Mq. 37,5	0,02	Mq. 0,75
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 11,99

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:

$$Mq. 112,98_{(superficie\ commerciale\ coperta)} + mq. 11,99_{(superficie\ convenzionale\ scoperta\ o\ semiscoperta)} = Mq. 124,97 \text{ **Superficie commerciale totale dell'appartamento.**}$$

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati

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 ⁵³	tra 150,00 e 180,00 mq.					(0,85)
Caratteristiche posizionali	Piano Quarto senza ascensore					(0,90)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile interno	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
Caratteristiche conservazione	Buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,916.

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:

$$\emptyset \text{ Mq. } 124,97_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€mq. } 2.787,50 \times 0,916 = \text{Euro } 319.090,00 \text{c.t.}$$

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



LOTTO 4
IMMOBILE N. 4 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 14 - CAT. C/6
 NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

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:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Locale autorimessa	Mq. 23,66	1,00	Mq. 23,66
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 23,66

Aggiungendo alla “*superficie convenzionale coperta degli immobili*” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie

⁵³ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale del solo appartamento.

commerciale di **Mq. 27,67** derivante da:

$$\text{Mq. } 23,66_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 27,67_{(\text{superficie commerciale})}$$

Diversamente dalle unità immobiliari ad uso abitativo, che per ottenere un congruo valore di mercato bisogna tener conto delle caratteristiche intrinseche del bene da stimare, applicando una serie di coefficienti correttivi al valore medio calcolato, per le unità immobiliari ad uso autorimessa, come nel caso in esame, vista la loro peculiare destinazione, il valore medio calcolato è adottato in maniera assoluta. Pertanto, moltiplicando il “**valore medio di mercato**” per la “**superficie commerciale**” del locale autorimessa, otterremo il più probabile prezzo di mercato del “BOX” oggetto di stima che è paria a:

$$\emptyset \text{ Mq. } 27,67_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€mq. } 2.327,50 = \text{Euro } 64.400,00\text{c.t.}$$

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

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

-Calcolo del valore locativo 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. Anche in questo caso occorre precisare, che nel caso specifico, **le superfici precedentemente considerate di natura abusiva**, come la presenza di soppalchi abusivi e non sanabili da un punto di vista urbanistica negli appartamenti, e nel caso del locale cantinato annesso al Lotto 3 l'aumento di superficie e volume abusivo, saranno escluse dal calcolo della superficie “convenzionale” degli immobili e quindi non ritenute tali ai fini del calcolo del loro valore commerciale anzi, queste contribuiranno in maniera negativa poiché al valore finale dell'immobile da stimare, sarà detratto il costo per la loro eliminazione.

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 60, ho evinto che per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, quindi di tipo “Residenziali” o “Box auto” posti in zona Centrale/Quartieri Spagnoli - Mortelle - Cavone, Codice di zona B15 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compresa Via Salvatore Tommasi/Via rampe San Giuseppe dei Nudi*) in stato di conservazione normale, indica valori locativi per **appartamenti** variabili da un massimo di 9,30 €/mq. ad un minimo di 6,20

€/mq. con un valore medio calcolato pari a **€/mq. 7,75**, mentre per i **box e/o locali autorimessa** indica valori di mercato variabili da un massimo di 9,70 €/mq. ad un minimo di 6,50 €/mq. con un valore medio calcolato pari a **€/mq. 8,10**.

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'immobile 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.

Applicando quindi le detrazioni precedentemente esaminate così come riportate in alcune tra le più accreditate bibliografie in materia di stima (Corso di Estimo - CLAPE - Prof. E. Micelli; Manuale operativo degli standard di stima immobiliare di Graziano Castello) avremo:



Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto	
-Spese di "manutenzione straordinaria"	5%
-Spese di "reintegrazione"	0,5%
-Spese di "improduttività"	2%
-Spese "assicurative"	0,7%
-Spese per "servizi"	0,3%
-Spese di "amministrazione"	2%
-Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU)	17,50%
-Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG)	20,50%
TOT.	48,50

Pertanto, il reddito annuo netto è dato da:

$$\emptyset \text{ reddito annuo netto} = \text{reddito lordo} * (1-0,485) = \text{reddito lordo} * 0,515$$

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 i seguenti tassi di capitalizzazione, da applicare solo per gli immobili ad uso abitazione, mentre per i box il valore da prendere in considerazione è quello medio del 4% come nel caso di stima del "Lotto n. 4" della presente procedura di espropriazione immobiliare:

Indici per immobili destinazione appartamento

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
+0,50	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,50
+0,50	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,50
+0,50	Mediocre	Qualità alloggio	Buona	-0,50
+0,35	Mediocre	Efficienza alloggio	Buona	-0,35
+0,15	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,15
+0,35	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,35
+0,35	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,35
+0,25	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,25
+0,15	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,15
+0,50	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,50
+0,50	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,50
+0,35	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,35
Totale				1,20

Indici per immobili destinazione locali autorimessa

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
+0,50	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,50
+0,50	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,50
+0,50	Mediocre	Qualità alloggio	Buona	-0,50
+0,35	Mediocre	Efficienza alloggio	Buona	-0,35
+0,15	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,15
+0,35	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,35
+0,35	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,35
+0,50	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,50
+0,15	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,15
+0,50	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,50
+0,50	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,50
+0,50	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,50
			Totale	2,65

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:

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

dove:

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

Cl = 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
IMMOBILE N. 1 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 38 - CAT. A/2
 NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

Calcolo del valore locativo mensile:

$$\text{Euro/mq} \times \text{mese } 7,75 \times \text{mq. } 202,67^{54} (\text{Superficie convenzionale Totale}) = \text{Euro/mese}$$

1.570,69 Valore locativo mensile dell'immobile.

⁵⁴ Mq. 185,04 (superficie convenzionale coperta) + mq. 17,63 (superficie convenzionale scoperta) = Mq. 202,67 Superficie convenzionale totale.

Euro/mese 1570,69 x 12 mesi = **Euro 18.848,00c.t. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 18.848,00c.t.

per cui:

Va = Euro (18.848,00 x 0,515) / 0,012= **Euro 808.900,00c.t. = Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

LOTTO 2
IMMOBILE N. 2 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 40 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 7,75 x mq. 594,32⁵⁵(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 4.606,00 Valore locativo mensile dell'immobile.**

Euro/mese 4.606,00 x 12 mesi = **Euro 55.272,00c.t. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 55.272,00c.t.

per cui:

Va = Euro (55.272,00 x 0,515) / 0,012= **Euro 2.372.090,00c.t. = Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

Considerato che tale valore è riferito ad un immobile immediatamente fruibile mentre quello oggetto di esecuzione immobiliare si trova in uno stato grezzo e quindi bisognoso di radicali lavori di finitura per renderlo fruibile, il valore sopra ricavato sarà decurtato del 20%, così come fatto anche nel paragrafo precedente per il calcolo del valore di mercato mediante la stima sintetica

⁵⁵ Mq. 564,77 (superficie convenzionale coperta) + mq. 29,55 (superficie convenzionale scoperta) = **Mq. 594,32 Superficie convenzionale totale.**

comparativa in modo da scorporare dal valore ottenuto la quota da spendere per rendere l'immobile fruibile.

$V_a = \text{Euro } 2.372.090 \times 0,80 = \text{Euro } 1.897.670,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

LOTTO 3

IMMOBILE N. 3 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 41 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA RAMPE SAN GIUSEPPE DEI NUDI CIV. N. 11, PIANO QUARTO E INTERRATO.

Calcolo del valore locativo mensile:

$\text{Euro/mq} \times \text{mese } 7,75 \times \text{mq. } 108,59^{56} (\text{Superficie convenzionale totale}) = \text{Euro/mese } 841,57 \text{ Valore locativo mensile dell'immobile.}$

$\text{Euro/mese } 841,57 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 10.099,00\text{c.t.} = \text{Valore locativo annuo dell'immobile.}$

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 10.099,00c.t.

per cui:

$V_a = \text{Euro } (10.099,00 \times 0,515) / 0,012 = \text{Euro } 433.410,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

LOTTO 4

IMMOBILE N. 4 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 14 - CAT. C/6
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

Calcolo del valore locativo mensile:

$\text{Euro/mq} \times \text{mese } 8,10 \times \text{mq. } 23,66 (\text{Superficie convenzionale totale}) = \text{Euro/mese } 191,64 \text{ Valore locativo mensile dell'immobile.}$

$\text{Euro/mese } 191,64 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 2.300,00\text{c.t.} = \text{Valore locativo annuo dell'immobile.}$

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 2.300,00c.t.

⁵⁶ Mq. 96,60 (superficie convenzionale coperta) + mq. 11,99 (superficie convenzionale scoperta) = Mq. 108,59 Superficie convenzionale totale.

per cui:

Va = Euro (2.300,00 x 0,515) / 0,0265 = **Euro 44.700,00c.t.** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DEGLI IMMOBILI-
CONSIDERATI COME IN PIENA PROPRIETÀ E PERFETTAMENTE COMMERCIBILE AI SENSI DI LEGGE

-Media Tra i Valori-

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale degli immobili, costituiti dai quattro Lotti come formulati corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà:

LOTTO 1
IMMOBILE N. 1 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 38 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

Euro (721.570,00 + 808.900,00) / 2 = **Euro 765.235,00c.t.** Valore di stima

Il valore appena 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:

Ø Euro 765.235,00 x 0,98 = **Euro 749.930,00c.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 60.000,00 per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene

per l'eliminazione delle difformità non sanabili, e per la sanatoria di quelle opere rientranti nella casistica dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

Ø Euro 749.930,00 – Euro 60.000,00 = **Euro 689.930,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 1
IMMOBILE n. 1 – Appartamento con posto auto annesso
Piano Quarto - sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub 38
Euro 690.000,00
VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

LOTTO 2
IMMOBILE N. 2 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 40 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

Euro (1.621.640,00 + 1.897.670,00) / 2 = **Euro 1.759.655,00c.t.** Valore di stima

Il valore appena 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:

Ø Euro 1.759.655,00 x 0,98 = **Euro 1.724.461,00c.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 50.000,00 per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene

e per la sanatoria di quelle opere rientranti nella casistica dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

Ø Euro 1.724.461,00 – Euro 50.000,00 = **Euro 1.674.460c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 2
IMMOBILE n. 2 - Appartamento
Piano Quarto - sez. AVV. fogl. 12 p.lla 389 sub 40
Euro 1.680.000,00
VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

LOTTO 3
IMMOBILE N. 3 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 41 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA RAMPE SAN GIUSEPPE DEI NUDI CIV. N. 11, PIANO QUARTO E INTERRATO.

Euro (319.090,00 + 433.410,00) / 2 = **Euro 376.250,00c.t.** Valore di stima

Il valore appena 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 acquisiti 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:

Ø Euro 376.250,00 x 0,98 = **Euro 368.725,00c.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 55.000,00 per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene per l'eliminazione delle difformità non sanabili, e per la sanatoria di quelle

opere rientranti nella casistica dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

Ø Euro 368.725,00 – Euro 55.000,00 = **Euro 313.725,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 3

IMMOBILE n. 3 – Appartamento con annesso cantinato
Piano Quarto - Interrato - sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub 41

Euro 315.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

LOTTO 4

IMMOBILE N. 4 – SEZ. AVV - FOGLIO 12 - PARTICELLA 389 - SUB 14 - CAT. C/6
NAPOLI – VIA SALVATORE TOMMASI CIV. N. 65, PIANO QUARTO.

Euro (64.400,00 + 44.700,00) / 2 = **Euro 54.550,00c.t.** Valore di stima

Il valore appena 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 acquisti 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:

Ø Euro 54.550,00 x 0,98 = **Euro 56.459,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 4

IMMOBILE n. 4 – Locale autorimessa
Piano Terra Int. 7 - sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub 14

Euro 56.000,00

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-

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 dovesse necessitare.

Napoli, li 25/04/2022

Il C.T.U.

(Ing. Luigi Di Micco)



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
Dottore in Ingegneria
LUIGI DI MICCO
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE UNIV.
-SEZIONE B-
N° ISCRIZIONE
22983

Segue elenco allegati.

INDICE ALLEGATI

- Allegato n° 1. Copia Atto di compravendita del 15.07.2010 rep. 37572 racc. 16295 per Notaio dott. Diego Ciro Vanacore;*
- Allegato n° 2. Copia nota di trascrizione riportata presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 del 28.07.2010 ai nn. 21438/14169;*
- Allegato n° 3. Copia nota di trascrizione riportata presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 1 del 28.07.2010 ai nn. 21437/14168;*
- Allegato n° 4. Estratto di Certificato Anagrafico di Stato civile del debitore esecutato;*
- Allegato n° 5. Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato;*
- Allegato n° 6. Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali della debitrice esecutata;*
- Allegato n° 7. Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d'ipoteca volontaria a favore della “ nn. 12343/1696 del 02/05/2018;*
- Allegato n° 8. Visura Ipotecaria telematica relativa all'annotazione alla formalità d'ipoteca volontaria a favore della “ ” nn. 28450/2687 del 19/10/2018;*
- Allegato n° 9. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di “atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento,” a favore del “ ” nn. 662/489 del 11/01/2017;*
- Allegato n° 10. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore del “Banco Popolare società cooperativa” nn. 23185/17697 del 29/08/2016;*

Allegato n° 11. *Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di “atto esecutivo o cautelare decreto di sequestro preventivo per equivalente” a favore del “Erario dello Stato sede di Roma” nn. 3248/2558 del 11/02/2016;*

Allegato n° 12. *Visura Ipotecaria telematica della -Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore della “Mediocredito Italiano S.p.A.” nn. 8995/1180 del 24/04/2015;*

Allegato n° 13. *Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d’ipoteca volontaria a favore della “Alliance Healthcare Italia Distribuzione S.p.A.” 8719/1134 del 22/04/2015;*

Allegato n° 14. *Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d’ipoteca volontaria a favore della “Alliance Healthcare Italia Distribuzione S.p.A.” 8720/1135 del 22/04/2015;*

Allegato n° 15. *Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d’ipoteca volontaria a favore della “Alliance Healthcare Italia Distribuzione S.p.A.” 8721/1136 del 22/04/2015;*

Allegato n° 16. *Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca legale a favore della “Equitalia Polis S.p.A.” nn. 13348/2788 del 17.05.2010;*

Allegato n° 17. *Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d’ipoteca volontaria a favore della “Deutsche Bank Mutui S.p.A.” nn. 10226/2013 del 18/03/2008;*

Allegato n° 18. *Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d’ipoteca volontaria a favore della “Deutsche Bank Mutui S.p.A.” nn. 10226/2012 del 18/03/2008;*

Allegato n° 19. *Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d’ipoteca volontaria a favore della “Deutsche Bank Mutui S.p.A.” nn. 10226/2011 del 18/03/2008;*

Allegato n° 20. *Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d'ipoteca volontaria a favore della “Banca per il Leasing-Italease S.p.A.” nn. 5134/1951 del 16/02/2005;*

Allegato n° 21. *Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di convenzione amministrativa a favore del “Ministero Beni Culturali e Ambientali ufficio centrale per i Beni Ambientali Architettonici Archeologici Artistici e Storici” nn. 757/587 del 14/01/1995;*

Allegato n° 22. *Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di convenzione amministrativa a favore del “Ministero Beni Culturali e Ambientali ufficio centrale per i Beni Ambientali Architettonici Archeologici Artistici e Storici” nn. 758/588 del 14/01/1995;*

Allegato n° 23. *Visura Ipotecaria telematica generale dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 eseguita sui debitori eseguiti;*

Allegato n° 24. *Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di “atto giudiziario decreto di omologa di concordato fallimentare” a favore del “Fallimento nn. 1005/760 del 16/01/2020;*

Allegato n° 25. *Visure Ipotecastiche telematiche generali dell’Agenzia del Territorio Napoli 1 con restrizione agli immobili pignorati relativa al periodo dal 28/07/2010 al 05/06/1991 eseguita sui soggetti dante causa dei debitori eseguiti;*

Allegato n° 26. *Visura Storica catastale attuale dell’Immobilabile n. 1 -Sez.*

AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 38, cat. A/2;

Allegato n° 27. *Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 2 -Sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 40, cat. A/2;*

Allegato n° 28. *Visura Storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 3 -Sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 41, cat. A/2;*

Allegato n° 29. *Visura Storica e Planimetria catastale attuale dell'Immobile n. 4 -Sez. AVV, fogl. 12, p.lla 389, sub. 14, cat. C/6;*

Allegato n° 30. **LOTTO N. 1** - Grafico dell'Immobile n. 1 foglio 12, sez. AVV, p.lla 389, sub 38, cat. A/2;

Allegato n° 31. **LOTTO N. 2** - Grafico dell'Immobile n. 2 foglio 12, sez. AVV, p.lla 389, sub 40, cat. A/2;

Allegato n° 32. **LOTTO N. 3** - Grafico dell'Immobile n. 3 foglio 12, sez. AVV, p.lla 389, sub 41, cat. A/2;

Allegato n° 33. **LOTTO N. 4** - Grafico dell'Immobile n. 4 foglio 12, sez. AVV, p.lla 389, sub 14, cat. C/6;

Allegato n° 34. *Copia atto di compravendita per Notaio dott. Salvatore Di Martino di Castellammare di Stabia (NA) del 21.12.1991 rep. 6577 racc. 893, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 18.01.1992 ai nn. 2109/1813 e relativa nota di trascrizione;*

Allegato n° 35. *Copia atto di compravendita per Notaio dott. Salvatore Di Martino di Castellammare di Stabia (NA) del 22.05.1991 rep. 4646 racc. 604, trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 18.01.1992 ai nn. 14712/10196 e relativa nota di trascrizione;*

Allegato n° 36. *Copia atto di compravendita per Notaio dott. Biagio Salvati di Roccadaspide (SA) del 01.06.1987 rep. 24064 racc. 10307, trascritto a Napoli I presso la Conservatoria dei RR.II. il 03.07.1987 ai nn. 14053/9795 e relativa nota di trascrizione;*

Allegato n° 37. *Copia atto di compravendita per Notaio dott. Alfredo Albore di Napoli del 23.12.1988 rep. 31564 racc. 13308, trascritto a Napoli I presso la Conservatoria dei RR.II. il 04.01.1989 ai nn. 265/228 e relativa nota di trascrizione;*

Allegato n° 38. *Copia atto di compravendita per Notaio dott. Tommaso Olivieri di Napoli del 05.04.1978 rep. 3795 racc. 1411, trascritto a Napoli I presso la Conservatoria dei RR.II. il 07.04.1978 ai nn. 6289/5278 e relativa nota di trascrizione;*

Allegato n° 39. *Copia Nota trascrizione del 11.10.1986 ai nn. 17894/12514 del testamento olografo del 26.06.1984 per Notaio dott. Davide De Luca del 30.09.1986 rep. 17783 e relative copie successioni den. 7274 vol. 3007 trascritta in data 13.04.1987 ai nn. 7980/5721 e den. 971 vol. 3174 trascritta in data 18.05.1989 ai nn. 10369/7005;*

Allegato n° 40. *Copia Nota trascrizione del 11.01.1979 ai nn. 635/519 della rinunziato all'eredità del padre con atto Notaio dott. Alessandro Chieffi del 12.12.1978 e relativa copia di successione den. 2573 vol. 2478 trascritta in data 14.05.1980 ai nn. 8995/7110;*

Allegato n° 41. *Copia Nota trascrizione del 24.07.1971 ai nn. 35838/26569 dell'accettata con il beneficio dell'inventario dell'eredità di nata a*

ivi deceduta il e relativa

ispezione tavolare;

*Allegato n° 42. Copia denuncia di successione den. 585 vol. 2983
trascritta in data 24.07.1971 ai nn. 35837/26568 e
relative ispezioni tavolari NA3;*

*Allegato n° 43. Copia denuncia di successione den. 1078 vol. 1654
trascritta in data 21.09.1961 ai nn. 34529/25292 e
relativa nota di trascrizione;*

*Allegato n° 44. Copia nota trascrizione atto di divisione per Notaio dott.
Michele De Vivo del 14.10.1920, trascritto a Napoli 1
presso la Conservatoria dei RR.II. il 12.01.1921 ai nn.
665/465;*

Allegato n° 45. Estratto di mappa Catastale;

*Allegato n° 46. Procedura DO.C.FA. relativa a Denuncia di Variazioni
per inserimento di planimetria mancante
dell'appartamento pignorato sez. AVV fol. 12 p.lla 389
sub 38;*

*Allegato n° 47. Visura storica e Planimetria catastale aggiornata
dell'Immobile n. 1 -Sez. AVV, Foglio 12, Particella 389,
Sub. 38;*

*Allegato n° 48. Trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai
nn. 20733/14896 del 16/10/1950 dell'atto di "Costituzione
di Vincolo di immobile interesse di particolare
importanza a favore del Ministero dei Beni Culturali;*

*Allegato n° 49. Stralcio Zonizzazione Assetto Idrogeologico Scala
1:2000;*

*Allegato n° 50. Stralcio Zonizzazione Vincolo Archeologico art. 58 delle
Norme di Salvaguardia Scala 1:2000;*

- Allegato n° 51. Stralcio Zonizzazione Centro Abitato Scala 1:2000;*
- Allegato n° 52. Copia della richiesta di informazioni condominiali formulate via mail-pec in data 23.11.2021 all'Amministratore del Condominio del fabbricato;*
- Allegato n° 53. Certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio in data 27.11.2021;*
- Allegato n° 54. Copia della richiesta di chiarimenti del 09/12/2021 inviata all'Amministratore sulle informazioni condominiali fornite in data 27/11/2021;*
- Allegato n° 55. Risposta alla richiesta di chiarimenti dell'Amministratore del 30/12/2021;*
- Allegato n° 56. Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 14 I, Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico, Normativa di riferimento;*
- Allegato n° 57. Copia istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, assunta al protocollo generale del Comune di Napoli in data 02.03.1995 prot. generale n. 20676 pratica 390 del 01/03/1988 completa di allegati;*
- Allegato n° 58. Copia fascicolo Contenzioso Amministrativo per opere abusive C.A. 1131/01 del 17.07.2001 trasmesso dall'Ufficio Antiabusivismo;*
- Allegato n° 59. Offerte di appartamenti e box auto di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona;*
- Allegato n° 60. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;*
- Allegato n° 61. Repertorio Fotografico.*