



TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 243/2017

Promosso da:

“MPS Capital Service S.p.A.”

Contro

G.E. Dott. Guglielmo MANERA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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



NAPOLI – Via Ferdinando Russo civ. 34



BACOLI (NA) – Via Roma civ. 9



ERCOLANO (NA) – Via Arturo Consiglio civ. 12



BARANO d'Ischia (NA) – Loc. TESTACCIO

REDATTA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. Ing. Luigi DI MICCO

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

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

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

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



RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO**CAUSA:** *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 243/2017***CREDITORE PROCEDENTE:** *MPS Capital Service S.p.A. (per essa “Banca Monte Paschi Siena S.p.A.”)***DEBITORE ESECUTATO:**)**AUTORITÀ GIUDIZIARIA:** *TRIBUNALE DI NAPOLI 5° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI***GIUDICE ESECUZIONE:** *DOTT. GUGLIELMO MANERA.***C.T.U.:** *LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 22983 E NELL'ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA catg. “II”.***-Premessa-**

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

quale esecutata datore di ipoteca.

Prestato giuramento di rito, in data 26 gennaio 2023 procedevo alla valutazione e quindi al deposito telematico dei primi sei dei quattordici immobili di cui all'atto di pignoramento, con la presente si completa l'incarico ricevuto, procedendo alla valutazione dei restanti 8 immobili pignorati e precisamente dei seguenti cespiti:

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



- ✓ Sez. CHI, Foglio 36, p.lla 12, **sub 16**, cat. A/3, classe 3, cons. catastale 4vani;
- **Abitazione al piano 1 (primo) in Bacoli (NA)** alla Via Roma civ. 9, riportato nel NCEU del Comune di Bacoli in ditta a
 , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 12, p.lla 106, **sub 10**, cat. A/5, classe 4, cons. catastale 2vani;
- **Abitazione al piano T (terra) in Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, riportato nel NCEU del Comune di Ercolano in ditta a
 , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 14, p.lla 106, **sub 31**, cat. A/4, classe 5, cons. catastale 4,5vani;
- **Abitazione al piano T (terra) in Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, riportato nel NCEU del Comune di Ercolano in ditta a
 per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 14, p.lla 106, **sub 29**, cat. A/4, classe 5, cons. catastale 3,5vani;
- **Abitazione al piano 1 (primo) in Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, riportato nel NCEU del Comune di Ercolano in ditta a
 nata a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 14, p.lla 106, **sub 28**, cat. A/4, classe 3, cons. catastale 3,5vani;
- **Piccola guardiola militare di avvistamento al piano T (terra) in Barano d'Ischia (NA)** alla Via Monte Barano civ. snc, riportato nel NCEU del Comune di Barano d'Ischia in ditta a
 , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 33, p.lla 603, **sub 1**, cat. unità collabenti;
- **Terreno agricolo** in **Barano d'Ischia (NA)** alla contrada Monte Barano, riportato nel CT del Comune di Barano d'Ischia in ditta a



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

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

➤ **Terreno agricolo in Barano d'Ischia (NA)** alla contrada Monte Barano, riportato nel CT del Comune di Barano d'Ischia in ditta a

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

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

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

Dopo un primo accesso eseguito unitamente al custode giudiziario in data 19/12/2020 andato deserto nonostante fosse stato regolarmente comunicato alla debitrice esecutata, in data **21/01/2021** alle ore 15,00, previo accordo preso dal custode giudiziario con la debitrice esecutata, si procedeva ad eseguire accesso presso l'immobile sito in Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34, piano terra int. 3, riportato in catasto alla sez. CHI, foglio 36, **p.lla 12, sub. 16, cat. A/3, vani 4,0.**

Sui luoghi si rinveniva l'Avv. Angelo Pinelli, delegato dalla dott.ssa Annamaria Fiore custode giudiziario per le operazioni peritali, nonché la sig.ra debitrice esecutata accompagnata dal sig., 07/01/1969, identificato dal custode giudiziario a mezzo di patente di guida, dalla quale risulta residente in Napoli alla Via Salita Scudillo n. 19, il quale dichiara preliminarmente di utilizzare l'immobile come deposito a titolo gratuito.

Il custode giudiziario dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dalla debitrice esecutata e dal sig., illustrava alla stessa i doveri e compiti della custodia in ordine all'immobile pignorato e dell'obbligo di conservare e mantenere lo stesso con diligenza fino alla sua avvenuta vendita giudiziaria all'asta.



Nel contempo, il sottoscritto con l'ausilio di un proprio collaboratore, provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dell'appartamento, oggetto di pignoramento.

Alle ore 15,57, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (Cfr. All.to n. 1 – Copia dei Verbali di sopralluogo redatti in data 19/12/2020 e 21.01.2021 dal Custode Giudiziario).

Un successivo accesso veniva eseguito in data 29/10/2021 alle ore 15,30, presso l'immobile pignorato sito in Bacoli (NA) alla Via Roma civ. 9, anche in tale occasione, nonostante le rassicurazioni date dalla debitrice eseguita di collaborare, la stessa, non si presentava all'accesso. Giunti sui luoghi, si rinveniva nell'immobile pignorato, una certa sig.ra , non meglio identificata poiché rifiutava di aprire e di far accedere gli ausiliari, dichiarando, dal retro della porta e senza mostrarsi, di essere una signora di oltre 80 anni e di aver vissuto nell'immobile fin da piccola insieme ai propri genitori e di non voler assolutamente aprire e far visionare l'appartamento. A questo punto non potendo svolgere le attività di rilievo grafiche e fotografiche del bene, alle ore 16,00 il custode giudiziario dopo aver redatto regolare verbale, rinviava l'accesso ad altra data.

Previo accordo preso dal custode giudiziario con la debitrice eseguita, in data **25/01/2023** alle ore 14,05, si procedeva nuovamente ad eseguire accesso presso l'immobile pignorato sito in Bacoli (NA) alla Via Roma civ. 9, piano 1° (primo), riportato in catasto al foglio 12, **p.lla 106, sub. 10, cat. A/5, vani 2,0**.

All'accesso oltre al sottoscritto e all'avv. Angelo Pinelli, delegato dalla dott.ssa Annamaria Fiore custode giudiziario per le operazioni peritali, era presente sui luoghi, la Sig.ra la quale, dopo essere stata regolarmente identificata dal custode giudiziario a mezzo documento



d'identità, dichiarava di occupare l'immobile fin dal 1999, in forza di nessun contratto di fitto e quindi **“sine titulo”** e di non versare alcun canone mensile poiché l'immobile è stato concesso in uso gratuito.

Il custode giudiziario dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dagli astanti, illustrava loro i doveri e compiti della custodia in ordine all'immobile pignorato e dell'obbligo di quest'ultimi di conservare e mantenere l'immobile con diligenza fino alla sua eventuale liberazione e/o vendita all'asta. Nel contempo, il sottoscritto provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita del cespite pignorato.

Alle ore 14,45, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (Cfr. All.to n. 2 – Copia dei Verbali di sopralluogo redatti in data 29.10.2021 e 25.01.2023 dal Custode Giudiziario).

Successivamente previo accordo preso con la debitrice eseguita dal custode giudiziario Avv. Angelo Pinelli, quest'ultimo subentrato al precedente custode con ordinanza del G.E. del 30 gennaio 2023, in data 15/03/2022, fu fissato accesso presso il cespiti pignorati in Ercolano (NA) alla Via Arturo Consiglio civ. 12, all'interno del casamento meglio identificato nel vico Supportico Sarlo, per lo svolgimento delle operazioni peritali. All'accesso oltre al sottoscritto e al custode giudiziario era presente sui luoghi anche la debitrice eseguita la sig.ra , la quale dopo aver indicato gli immobili pignorati dall'esterno, essendo gli stessi occupati da terzi **“sine titulo”** preferiva non partecipare alle materiali operazioni di sopralluogo e quindi allontanarsi dai luoghi. Individuati quindi i cespiti pignorati, costituiti da tre immobili di cui due a piano terra ed uno al piano primo facenti parte di un contesto di casamenti di vecchia fattura, giunti presso il viale comune dei beni, si riscontrava la presenza di una certa sig.ra



, la quale dopo avere avuto spiegazioni dal custode giudiziario circa la nostra presenza, ci confermava che un immobile era occupato da lei con il proprio nucleo familiare mentre gli altri due erano occupati da altri due suoi conoscenti. A questo punto considerato le avverse condizioni atmosferiche che impedivano ogni attività di rilievo, considerata inoltre la disponibilità della sig.ra nonché degli altri due occupanti degli immobili, giunti nel frattempo al cospetto degli ausiliari del G.E., di consentire senza impedimento alcuno l'accesso presso i beni staggiti, previo accordo con gli stessi, si rinviavano le operazioni di rilievo per il giorno 18/03/2023 alle ore 14,15.

In data 21/01/2021 come stabilito, in uno al custode giudiziario e ad un mio collaboratore, si procedeva ad eseguire accesso presso gli immobili siti in Ercolano (NA) alla Via Arturo Consiglio civ. 12, costituiti da due appartamenti al piano terra ed uno al piano primo, meglio individuati all'interno del casamento del "vico Supportico Sarlo", un complesso di abitati costituiti da vecchi fabbricati, realizzati su di un area anticamente costituente la corte e il giardino di un vecchio palazzo/villa signorile situato sull'asse viario che costituisce il cosiddetto "miglio d'oro". Alle ore 14,15 giunti sui luoghi si procedeva ad eseguire accesso presso il primo dei tre immobili pignorati, costituito da un appartamento sito al piano terra posto a destra per chi accede dal viale comune di accesso, meglio individuato in catasto urbano al foglio 14 della p.lla 106 **sub. 29**, composto nel suo insieme da due vani, cucina, bagno e un piccolo ripostiglio esterno. Nell'appartamento era presente la sig.ra 3,

la quale dichiarava di abitare nell'immobile con i suoi tre figli minori rispettivamente di anni 12, 9 e 6, di non essere né sposata né di convivere. La sig.ra dichiarava inoltre di occupare l'immobile senza alcun titolo e/o contratto di fitto quindi "*sine titulo*", di aver però versato regolarmente un'affittanza di Euro 100,00 fino a circa tre anni fa e di non aver più versato tale somma poiché nessuno è più passato a ritirare tale canone. La stessa dichiarava inoltre che l'immobile è inserito in un contesto di appartamenti facenti parte di un



fabbricato privo di amministrazione condominiale, di voler continuare ad abitare in tale immobile poiché essendo percettore di reddito di cittadinanza non ha altra possibilità di dimora.

Il custode giudiziario dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dall'occupante dell'immobile, illustrava alla stessa i doveri e compiti della custodia in ordine all'immobile pignorato e dell'obbligo di quest'ultima di conservare e mantenere l'immobile con diligenza fino alla sua eventuale liberazione e/o vendita all'asta.

Nel contempo, il sottoscritto provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita del cespite pignorato.

Alle ore 15,20, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato nel primo immobile pignorato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti.

Alle ore 15,30 si procedeva quindi ad eseguire accesso presso il secondo dei tre immobili pignorati, costituito da un appartamento sito al piano terra posto a sinistra per chi accede dal viale comune di accesso, meglio individuato in catasto urbano al foglio 14 della p.lla 106 **sub. 31**, composto nel suo insieme da due vani, cucina, due bagni e un piccolo deposito esterno ed una corte esclusiva. Nell'appartamento era presente la sig.ra)

il , la quale dichiarava di abitare nell'immobile con la propria madre la

sig.ra e tre sue nipoti affidatagli dal Tribunale dei minori di

Napoli, rispettivamente di anni 15, di anni 9 e di mesi 10. La sig.ra

dichiarava inoltre di occupare l'immobile senza alcun titolo e/o contratto di fitto quindi "*sine titulo*", di aver però versato regolarmente un'affittanza di Euro 150,00 fino a circa due anni fa e di non aver più versato tale somma poiché nessuno è più passato a ritirare tale canone. La stessa dichiarava inoltre che l'immobile è inserito in un contesto di appartamenti facenti parte di un fabbricato



privo di amministrazione condominiale, di voler continuare ad abitare in tale immobile poiché essendo percettore di reddito di cittadinanza non ha altra possibilità di dimora dovendo anche badare ai nipoti affidatagli dal Tribunale dei minori di Napoli.

Il custode giudiziario dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dall'occupante dell'immobile, illustrava alla stessa i doveri e compiti della custodia in ordine all'immobile pignorato e dell'obbligo di quest'ultima di conservare e mantenere l'immobile con diligenza fino alla sua eventuale liberazione e/o vendita all'asta. Nel contempo, il sottoscritto provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita del cespite pignorato.

Alle ore 17,00, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato nel secondo immobile pignorato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti.

Infine alle ore 17,05 si procedeva ad eseguire accesso presso il terzo ed ultimo immobile pignorato, costituito da un appartamento sito al piano primo con accesso dalla scala esterna posto in fondo al viale comune di accesso, meglio individuato in catasto urbano al foglio 14 della p.lla 106 **sub. 28**, composto nel suo insieme da due vani, cucina, un bagno e un terrazzino esterno di accesso.

Nell'appartamento era presente la sig.ra

, nonché la figlia la sig.ra

La sig.ra dichiarava inoltre di occupare l'immobile senza alcun titolo e/o contratto di fitto quindi *“sine titulo”*, di aver però versato regolarmente un'affittanza di Euro 150,00 fino a circa 15 mesi fa e di non aver più versato tale somma poiché nessuno è più passato a ritirare tale canone. La stessa dichiarava inoltre che l'immobile è inserito in un contesto di



appartamenti facenti parte di un fabbricato privo di amministrazione condominiale, di voler continuare ad abitare in tale immobile.

Il custode giudiziario dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dall'occupante dell'immobile, illustrava alla stessa i doveri e compiti della custodia in ordine all'immobile pignorato e dell'obbligo di quest'ultima di conservare e mantenere l'immobile con diligenza fino alla sua eventuale liberazione e/o vendita all'asta. Nel contempo, il sottoscritto provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita del cespite pignorato.

Alle ore 17,40, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (Cfr. All.to n. 3 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 18.03.2023 dal Custode Giudiziario).

Infine previo accordo preso con il custode giudiziario Avv. Angelo Pinelli, in data **17/04/2023**, ci si recava presso gli ultimi tre immobili pignorati, tutti siti in Barano d'Ischia (NA) località Testaccio, costituiti nel loro insieme da un terreno agricolo della superficie di mq. 1.030 circa con annessa antica guardiola militare di remota costruzione in pessimo stato di conservazione, il tutto meglio identificato in catasto terreni al Foglio 33, p.lla 604 di superficie mq. 224 e p.lla 328 di mq. 806,00 i terreni e in catasto urbano Foglio 33, p.lla 603, **sub 1**, cat. F/2 unità collabenti il fabbricatino ex guardiola militare. Alle ore alle ore 12,00 giunti sui luoghi in uno al custode giudiziario e ad un mio collaboratore, si procedeva ad eseguire accesso presso gli immobili pignorati, costituito come precedentemente descritto da un terreno attualmente incolto composto da due particelle catastali, e da una vecchia guardiola militare e/o torretta di avvistamento. Considerato lo stato di folta vegetazione nonché della pericolosità di condizione di accesso del sito, si è dovuto procedere con estrema cautela. Gli immobili pignorati sono ubicati in



località Testaccio e precisamente sulla cima di un costone roccioso, fronte mare. Per poter raggiungere i beni è stato necessario prima raggiungere la fine di una strada vicinale detta Via Vicinale Monte Barano, mediante autovettura, per poi dover procedere a piedi, per circa 1 Km, un lungo sentiero pedonale collinare boschivo, tortuoso e pieno di vegetazione spontanea. Arrivati sulla cima del costone roccioso, fronte mare, per poter raggiungere la vecchia guardiola militare, attrezzatomi con un equipaggiamento da scalatore, in modo da poter operare in sicurezza, ho raggiunto l'ormai diruta struttura, eseguendo una serie di rilievi fotografici, si precisa che non è stato possibile rilevare graficamente la vecchia guardiola militare, poiché completamente crollata e non più individuabile nel suo originario perimetro. Alle ore 14,30, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, il custode giudiziario terminate le attività peritali, alla presenza dello scrivente e del mio collaboratore, chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (*Cfr. All.to n. 4 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 17.04.2023 dal Custode Giudiziario*).



1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

-Premessa-

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

- A -

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

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



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



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

Codice Fiscale

”, la **quota pari a 1/1** delle unità immobiliari di seguito riportate¹:

7. **Abitazione al piano T (terra) int. 3 in Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34,** riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a nata a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Sez. CHI, Foglio 36, p.lla 12, **sub 16**, cat. A/3, classe 3, cons. catastale 4vani;

¹ Si è ritenuto opportuno continuare la numerazione degli immobili pignorati partendo da quelli già periziati nella precedente relazione depositata in data 23.01.2023, in modo da rispettare un ordinata elencazione degli stessi.



8. **Abitazione al piano 1 (primo) in Bacoli (NA)** alla Via Roma civ. 9, riportato nel NCEU del Comune di Bacoli in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
✓ Foglio 12, p.lla 106, **sub 10**, cat. A/5, classe 4, cons. catastale 2vani;
9. **Abitazione al piano T (terra) in Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, riportato nel NCEU del Comune di Ercolano in ditta a
per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
✓ Foglio 14, p.lla 106, **sub 31**, cat. A/4, classe 5, cons. catastale 4,5vani;
10. **Abitazione al piano T (terra) in Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, riportato nel NCEU del Comune di Ercolano in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
✓ Foglio 14, p.lla 106, **sub 29**, cat. A/4, classe 5, cons. catastale 3,5vani;
11. **Abitazione al piano 1 (primo) in Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, riportato nel NCEU del Comune di Ercolano in ditta a
nata a, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
✓ Foglio 14, p.lla 106, **sub 28**, cat. A/4, classe 3, cons. catastale 3,5vani;
12. **Piccola guardiola militare di avvistamento al piano T (terra) in Barano d'Ischia (NA)** alla Via Monte Barano civ. snc, riportato nel NCEU del Comune di Barano d'Ischia in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
✓ Foglio 33, p.lla 603, **sub 1**, cat. unità collabenti;
13. **Terreno a pascolo** in **Barano d'Ischia (NA)** alla contrada Monte Barano, riportato nel CT del Comune di Barano d'Ischia in ditta a
a per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
✓ Foglio 33, p.lla 604, Qual. Pascolo arb., Classe U, Sup. are 02 ca 24;



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

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

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

Gli altri immobili di cui all'atto di pignoramento (dal n. 1 al n. 6) sono già stati oggetto di stima nella precedente perizia depositata in data 26 gennaio 2023.

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

IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34

L'immobile pervenne alla debitrice eseguita “
in stato civile nubile,
in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del **21/04/2010** rep. 217246 racc. 15036 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 04/05/2010 ai nn. 12021/7811 da potere di , titolare della quota pari a 1/1
dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34 e precisamente: -appartamento al piano terra, distinto con interno 3 riportato nel N.C.E.U. alla Sez. CHI, Foglio 36, part.lla 12, **sub 16, catg. A/3**, classe 3, consist. 4,0vani, R.C. Euro 898,64 (Cfr. All.ti n. 5 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 21/04/2010 rep. 217246 racc.



15036 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 04/05/2010 ai nn. 12021/7811 e relativa nota di trascrizione).

IMMOBILE N. 8
FOGLIO 12 – P.LLA 106 SUB. 10 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Bacoli (NA) - Via Roma civ. 9

L'immobile pervenne alla debitrice esecutata “
 ” in stato civile nubile,
 in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del **18/12/2003** rep. 197716 racc. 12023, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 31/12/2003 ai nn. 54728/38665 da potere di
 , per il diritto di
 proprietà per la quota di 9/27 in regime di bene personale,
 per il diritto di proprietà per la quota
 di 3/27, per il diritto
 di proprietà per la quota di 2/27 in regime di bene personale, i
 per il diritto di proprietà per la quota di
 9/27, per il diritto di
 proprietà per la quota di 2/27 in regime di bene personale,
 per il diritto di proprietà per la quota di
 2/27 in regime di bene personale, titolari per le rispettive quote dell'immobile sito nel fabbricato in Bacoli (NA) alla Via Roma civ. 9 e precisamente: -appartamento di un vano con cucina al piano primo riportato nel N.C.E.U. al Foglio 12, part.la 106, **sub 10, catg. A/5**, classe 4, consist. 2,0vani, R.C. Euro 88,83 (Cfr. *All.ti n. 6 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 18/12/2003 rep. 197716 racc. 12023, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 31/12/2003 ai nn. 54728/38665 e relativa nota di trascrizione*).



IMMOBILI N. 9 - 10
FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 31 E SUB 29 APPARTAMENTI - PIANO TERRA
Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

Gli immobili pervennero alla debitrice esecutata “

” in stato civile nubile,

in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli **del 30/06/2010** rep. 217433 racc. 15122, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 08/07/2010 ai nn. 32553/22366 da potere di

Codice fiscale

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

immobili siti nel fabbricato in Ercolano (NA) alla Via Arturo Consiglio civ. 12 e precisamente: -appartamento al piano terra, composto da due vani, una cucina, due piccoli bagni, un locale deposito il tutto con annessa piccola corte di uso esclusivo, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 14, part.lla 106, **sub 2 (oggi sub 31), catg. A/5**, classe 4, consist. 2,5vani, R.C. Euro 78,76; -appartamento al piano terra, composto da tre vani e mezzo, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 14, part.lla 106, **sub 29, catg. A/4**, classe 3, consist. 3,5vani, R.C. Euro 122,92 (Cfr. All.ti n. 7 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 30/06/2010 rep. 217433 racc. 15122, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 08/07/2010 ai nn. 32553/22366 e relativa nota di trascrizione).



IMMOBILE N. 11
FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 28 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

L'immobile pervenne alla debitrice esecutata “

” in stato civile nubile, in

virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli **del 14/12/2011** rep. 218651 racc. 15600, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 11/01/2012 ai nn. 1318/1123 da potere di

in stato

civile vedova, titolare della quota pari a 1/1 dell'immobile siti nel fabbricato in



Ercolano (NA) alla Via Arturo Consiglio civ. 12 e precisamente: -appartamento al piano primo, composto da due vani ed accessori, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 14, part.lla 106, **sub 28, catg. A/4**, classe 3, consist. 3,5vani, R.C. Euro 122,92 (Cfr. All.ti n. 8 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 14/12/2011 rep. 218651 racc. 15600, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 11/01/2012 ai nn. 1318/1123 e relativa nota di trascrizione).



IMMOBILI N. 12 - 13 - 14

FOGLIO 33 – P.LLA 603 SUB 1 UNITÀ COLLABENTE - PIANO TERRA
FOGLIO 33 – P.LLA 604 ARE 02,24 TERRENO A PASCOLO ARBOREO
FOGLIO 33 – P.LLA 328 ARE 08,06 TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO
 Barano d'Ischia (NA) – Località Testaccio

Gli immobili pervennero alla debitrice esecutata “
 in stato civile nubile,
 in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Giuseppe Grosso di Napoli **del 26/11/2013** rep. 12243 racc. 7663, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 27/11/2013 ai nn. 50588/34896 da potere di titolare della quota pari a 1/1 degli immobili siti in Barano d'Ischia (NA) località Testaccio e precisamente: a) terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 1.030 (mille trenta), confinante con demanio dello Stato, beni e aventi causa, salvo altri, riportato nel catasto terreni al **foglio 33 particelle 604** (ex 324) pascolo arboreo cl. U are 02 centiare 24 rendita agraria Euro 0,69; **particelle 328** incolto produttivo cl. 2 are 08 centiare 06 rendita agraria Euro 0,04; b) antica guardiola militare di remota costruzione ed in pessimo stato, entrostante la suddetta particella 604, di mq. 38 (trentotto) utili, riportata nel catasto fabbricati al foglio 33 **p.lla 603, sub. 1** Via Vicinale Monte Barano snc piano T (terra), **categ. unità collabente** (Cfr. All.ti n. 9 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giuseppe Grosso di Napoli del 26/11/2013 rep. 12243 racc. 7663, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 27/11/2013 ai nn. 50588/34896 e relativa nota di trascrizione).



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

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

(Cfr. All.to n. 10 – Certificato di Stato civile della debitrice esecutata).

4. *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo documentazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

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

IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 nn. 10591/7974 del 20/04/2017** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in



data 23/02/2017, repertorio n. 5550/2017 a favore della “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.”, con sede in Firenze (FI) Codice fiscale 00816350482 in danno della signora “

”;

gravante tra gli altri sui beni pignorati ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull'intero del seguente immobile (Cfr. All.to n. 11 –Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.” nn. 10591/7974 del 20/04/2017):

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

- ✓ Sez. CHI, Foglio 36, part.lla 12, **sub 16, catg. A/3**, classe 3, consist. 4,0vani, R.C. Euro 898,64.

- **trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 nn. 17067/12337 del 04/06/2021** notificato dal “Tribunale di Napoli Sezione Specializzata Imprese” in data 28/05/2021, repertorio n. 435/2021 a favore del “*Fallimento*

in danno della signora “R

”;

gravante tra gli altri sul bene pignorato ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull'intero del seguente immobile (Cfr. All.to n. 12 –Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo immobili a favore del “*Fallimento* nn. 17067/12337 del 04/06/2021):

- **Abitazione al piano T (terra) in Napoli** alla Via Ferdinando Russo civ. 34, int. 3, riportato nel NCEU del Comune di Napoli in ditta a



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

- ✓ Sez. CHI, Foglio 36, part.lla 12, **sub 16**, **catg. A/3**, classe 3, consist. 4,0vani, R.C. Euro 898,64.

IMMOBILE N. 8
FOGLIO 12 – P.LLA 106 SUB. 10 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Bacoli (NA) - Via Roma civ. 9

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 nn. 17986/14088 del 20/04/2017** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 23/02/2017, repertorio n. 5550/2017 a favore della "MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.", con sede in Firenze (FI) Codice fiscale 00816350482 in danno della signora "



gravante tra gli altri sui beni pignorati ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull'intero del seguente immobile (Cfr. All.to n. 13 –Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della "MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A." nn. 17986/14088 del 20/04/2017):

- **Abitazione al piano 1 (primo) in Bacoli (NA) alla Via Roma civ. 9**, riportato nel NCEU del Comune di Bacoli in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 12, part.lla 106, **sub 10**, **catg. A/5**, classe 4, consist. 2,0vani, R.C. Euro 88,83.
- **trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 nn. 27771/20647 del 04/06/2021** notificato dal "Tribunale di Napoli Sezione Specializzata Imprese" in data 28/05/2021, repertorio n. 435/2021 a favore del "Fallimento
in danno della signora "nata



a E

gravante tra gli altri sui beni pignorati ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull'intero del seguente immobile (Cfr. All.to n. 14 –Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo immobili a favore del “Fallimento ” nn. 27771/20647 del 04/06/2021):

- **Abitazione al piano 1 (primo)** in **Bacoli (NA)** alla Via Roma civ. 9, riportato nel NCEU del Comune di Bacoli in ditta a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 12, part.lla 106, **sub 10, catg. A/5**, classe 4, consist. 2,0vani, R.C. Euro 88,83.



IMMOBILIN. 9 - 10 - 11
FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 31 - SUB 29 - SUB 28 APPARTAMENTI - PIANO TERRA/PRIMO
Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 nn. 17986/14088 del 20/04/2017** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 23/02/2017, repertorio n. 5550/2017 a favore della “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.”, con sede in Firenze (FI) Codice fiscale 00816350482 in danno della signora “ ”, gravante tra gli altri sui beni pignorati ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull'intero dei seguenti immobili (Cfr. All.to n. 15 –Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.” nn. 17986/14088 del 20/04/2017):
 - **Abitazione al piano T (terra)** in **Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, riportato nel NCEU del Comune di Ercolano in ditta a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:



- ✓ Foglio 14, part.lla 106, **sub 31, catg. A/4**, classe 5, consist. 4,5vani,
R.C. Euro 218,46;
- **Abitazione al piano T (terra) in Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio
civ. 12, riportato nel NCEU del Comune di Ercolano in ditta a
, per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati
catastali:
- ✓ Foglio 14, part.lla 106, **sub 29, catg. A/4**, classe 5, consist. 3,5vani,
R.C. Euro 169,91;
- **Abitazione al piano 1 (primo) in Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio
civ. 12, riportato nel NCEU del Comune di Ercolano in ditta a
per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati
catastali:
- ✓ Foglio 14, part.lla 106, **sub 28, catg. A/4**, classe 3, consist. 3,5vani,
R.C. Euro 122,92.
- **trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 nn. 27771/20647 del 04/06/2021** notificato dal “Tribunale di Napoli Sezione Specializzata Imprese” in data 28/05/2021, repertorio n. 435/2021 a favore del “*Fallimento* (in danno della signora “ ”, gravante tra gli altri sui beni pignorati ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull’intero dei seguenti immobili (*Cfr. All.to n. 16 –Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo immobili a favore del “Fallimento ” nn. 27771/20647 del 04/06/2021*):
 - **Abitazione al piano T (terra) in Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio
civ. 12, riportato nel NCEU del Comune di Ercolano in ditta a
per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati
catastali:



✓ Foglio 14, part.lla 106, **sub 31, catg. A/4**, classe 5, consist. 4,5vani,
R.C. Euro 218,46;

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

✓ Foglio 14, part.lla 106, **sub 29, catg. A/4**, classe 5, consist. 3,5vani,
R.C. Euro 169,91;

➤ **Abitazione al piano 1 (primo) in Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, riportato nel NCEU del Comune di Ercolano in ditta a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:

✓ Foglio 14, part.lla 106, **sub 28, catg. A/4**, classe 3, consist. 3,5vani,
R.C. Euro 122,92.



IMMOBILI N. 12 - 13 - 14

FOGLIO 33 – P.LLA 603 SUB 1 UNITÀ COLLABENTE - PIANO TERRA

FOGLIO 33 – P.LLA 604 ARE 02,24 TERRENO A PASCOLO ARBOREO

FOGLIO 33 – P.LLA 328 ARE 08,06 TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO

Barano d'Ischia (NA) – Località Testaccio

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 nn. 17986/14088 del 20/04/2017** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 23/02/2017, repertorio n. 5550/2017 a favore della "MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.", con sede in Firenze (FI) Codice fiscale 00816350482 in danno della signora " , gravante tra gli altri sui beni pignorati ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull'intero dei seguenti immobili (Cfr. All.to n. 17 –Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della "MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A." nn. 17986/14088 del 20/04/2017):



- **Unità collabente al piano T (terra) in Barano d'Ischia (NA)** alla Via Vicinale Monte Barano snc, riportato nel NCEU del Comune di Barano d'Ischia in ditta a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 33, part.IIa 603, **sub 1, catg. F/2**;
- **Terreno in Barano d'Ischia (NA)** alla Località Testaccio, riportato nel CT del Comune di Barano d'Ischia in ditta a per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 33, part.IIa 604, qualità pascolo arboreo, cl. U are 02 centiare 24 rendita agraria Euro 0,69;
- **Terreno in Barano d'Ischia (NA)** alla Località Testaccio, riportato nel CT del Comune di Barano d'Ischia in ditta a per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:
 - ✓ Foglio 33, part.IIa 328, qualità incolto produttivo, cl. 2 are 08 centiare 06 rendita agraria Euro 0,04.
- **trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 nn. 27771/20647 del 04/06/2021** notificato dal “Tribunale di Napoli Sezione Specializzata Imprese” in data 28/05/2021, repertorio n. 435/2021 a favore del “*Fallimento* ”, con sede in in danno della signora “*nata a Codice Fiscale* ”, gravante tra gli altri sui beni pignorati ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull'intero dei seguenti immobili (*Cfr. All.to n. 18 –Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo immobili a favore del “Fallimento nn. 27771/20647 del 04/06/2021*):
 - **Unità collabente al piano T (terra) in Barano d'Ischia (NA)** alla Via Vicinale Monte Barano snc, riportato nel NCEU del Comune di Barano



d'Ischia in ditta a , per la proprietà

1000/1000, con i seguenti dati catastali:

✓ Foglio 33, part.IIa 603, **sub 1, catg. F/2;**

- **Terreno in Barano d'Ischia (NA)** alla Località Testaccio, riportato nel CT del Comune di Barano d'Ischia in ditta a per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:

✓ Foglio 33, part.IIa 604, qualità pascolo arboreo cl. U are 02 centiare 24 rendita agraria Euro 0,69;

- **Terreno in Barano d'Ischia (NA)** alla Località Testaccio, riportato nel CT del Comune di Barano d'Ischia in ditta a , per la proprietà 1000/1000, con i seguenti dati catastali:

✓ Foglio 33, part.IIa 328, qualità incolto produttivo cl. 2 are 08 centiare 06 rendita agraria Euro 0,04.

Considerato inoltre che ad oggi l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione del notaio dott.ssa Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), depositata agli atti del fascicolo in data 01.08.2017, risulta aggiornata fino alla data 20 novembre 2017, per una corretta completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 e Napoli 2, visura ipotecaria generale sul soggetto debitore esecutato, al fine, di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede 20 aprile 2017 fino alla data del 18 aprile 2023 data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento. Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile prodotta in atti, **nel periodo esaminato dal 18/04/2023**, data delle ispezioni eseguite dal sottoscritto successive a quella della trascrizione del pignoramento, **a tutto il 14/04/1987** (data di trascrizione dell'atto di successione dei beni pignorati a favore



della debitrice esecutata descritti al punto 1-2 che precede), **a tutto il 02/11/2009** (data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene pignorato a favore della debitrice esecutata descritto al punto 3 che precede), **a tutto il 08/07/2013** (data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene pignorato a favore della debitrice esecutata descritto al punto 4-5 che precede), **a tutto il 24/04/2015** (data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene pignorato a favore della debitrice esecutata descritto al punto 6 che precede), **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (*Cfr. All.to n. 19 –Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agencia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 e Napoli 2 relativa al periodo dal 18.04.2023 al 01/06/1994 eseguita sulla debitrice esecutata relativamente ai beni pignorati*).



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

- relativamente all'**unità immobiliare n. 7**, sita in Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34, **Sez. CHI, Foglio 36, p.lla 12, sub 16, cat. A/3**, è stata eseguita una visura ipotecaria generale sul soggetto dante causa della debitrice esecutata relativamente al bene trasferito ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ante ventennale**, eseguendo presso l'Agencia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, ispezione ipotecaria ristretta per immobile sul soggetto “
”, **nel periodo esaminato dal 04/05/2010**, data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene pignorato a favore della debitrice



esecutata, **a tutto il 12/02/2002** data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene pignorato a favore del dante causa della debitrice esecutata, gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati e comunque iscritti e trascritti dopo il passaggio del bene alla debitrice esecutata (Cfr. All.to n. 20 –Visura Ipotastale telematica generale dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 con restrizione all'immobile pignorato relativo al periodo dal 04/05/2010 al 12/02/2002 eseguita sul soggetto dante causa della debitrice esecutata relativamente all'immobile in Napoli Sez. CHI, Foglio 36, p.lla 12, sub 16, cat. A/3).



- relativamente all'**unità immobiliare n. 8**, in Bacoli (NA) alla Via Roma civ. 9, **Foglio 12, part.lla 106, sub 10, catg. A/5**, è stata eseguita una visura ipotecaria generale sui soggetti dante causa della debitrice esecutata relativamente al bene trasferito ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ante ventennale**, eseguendo presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, ispezioni ipotecarie ristrette per immobile sui soggetti “

, *proprietà per la quota di 9/27*”, “*C*
proprietà per la quota di 3/27”, “

proprietà per la quota di 2/27”, “

proprietà per la quota di

9/27”, “ *Codice*

*fiscale C**proprietà per la quota di 2/27*”,

“ *proprietà per*

la quota di 2/27 *Codice fiscale nel periodo*

esaminato dal 31/12/2003, data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene



pignorato a favore della debitrice esecutata, **a tutto il 20/03/2004** data di trascrizione della denuncia di successione n. 35 vol. 160 del 18/09/2003 del bene pignorato a favore dei dante causa della debitrice esecutata, gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati e comunque iscritti e trascritti dopo il passaggio del bene alla debitrice esecutata (Cfr. All.to n. 21 –Visura Ipotastale telematica generale dell’Agenzia del Territorio Napoli 2 con restrizione all’immobile pignorato relativo al periodo dal 31/12/2003 al 20/03/2004 eseguita sui soggetti dante causa della debitrice esecutata relativamente all’immobile in Bacoli (NA) Foglio 12, part.lla 106, sub 10, catg. A/5).

- relativamente agli **immobili nn. 9 e 10** in Ercolano (NA) alla Via Arturo Consiglio civ. 12, Foglio 14, part.lla 106, sub 31 e sub 29, catg. A/4, è stata eseguita una visura ipotecaria generale sul soggetto dante causa della debitrice esecutata relativamente ai beni trasferiti ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ante ventennale**, eseguendo presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, ispezioni ipotecarie ristrette per immobile sul soggetto “

”, **nel periodo esaminato dal**

08/07/2010, data di trascrizione dell’atto di acquisto dei beni pignorati a favore della debitrice esecutata, **a tutto il 07/11/1949** data di trascrizione dell’atto di acquisto del bene pignorato sub 31 (ex sub 2) e **a tutto il 27/02/1978** data di trascrizione della denuncia di successione n. 2638 vol. 2309 del bene pignorato sub 29, a favore del dante causa della debitrice esecutata, gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati e comunque iscritti e trascritti dopo il passaggio del bene alla debitrice esecutata (Cfr. All.to n. 22 – Visura Ipotastale telematica generale dell’Agenzia del Territorio Napoli 2



con restrizione agli immobili pignorati relativo al periodo dal 08/07/2010 al 07/02/1978 eseguita sul dante causa della debitrice eseguita relativamente agli immobili in Ercolano (NA) foglio 14 p.lla 106 subb. 31 e 29);

- relativamente all'**immobile n. 11** in Ercolano (NA) alla Via Arturo Consiglio civ. 12, **Foglio 14, part.lla 106, sub 28, catg. A/4**, è stata eseguita una visura ipotecaria generale sul soggetto dante causa della debitrice eseguita relativamente al bene trasferito 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 2, **ispezioni ipotecarie ristrette per immobile** sul soggetto “



, nel

periodo esaminato dal 11/01/2012, data di trascrizione dell'atto di acquisto del bene pignorato a favore della debitrice eseguita, **a tutto il 20/07/1977** data di trascrizione della denuncia di successione n. 3933 vol. 2322 del bene pignorato sub 28, a favore del dante causa della debitrice eseguita, gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati e comunque iscritti e trascritti dopo il passaggio del bene alla debitrice eseguita (Cfr. All.to n. 23 –Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agencia del Territorio Napoli 2 con restrizione all'immobile pignorato relativo al periodo dal 11/01/2012 al 20/07/1977 eseguita sul dante causa della debitrice eseguita relativamente all'immobile in Ercolano (NA) foglio 14 p.lla 106 subb. 28);

- relativamente agli **immobili nn. 12 – 13 - 14** in Barano d'Ischia (NA) località Testaccio, **Foglio 33, part.lla 604, catg. Terreno, part.lla 328, catg. Terreno, part.lla 603, sub 1, catg. F/2**, è stata eseguita una visura ipotecaria generale sul soggetto dante causa della debitrice eseguita 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 2,
ispezioni ipotecarie ristrette per immobile sul soggetto “

nel periodo esaminato dal 27/11/2013, data di trascrizione dell'atto di acquisto dei beni pignorati a favore della debitrice esecutata, **a tutto il 16/09/1972** data di trascrizione dell'atto di acquisto dei beni pignorati a favore del dante causa della debitrice esecutata, gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati e comunque iscritti e trascritti dopo il passaggio del bene alla debitrice esecutata (Cfr. All.to n. 24 –Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Napoli 2 con restrizione agli immobili pignorati relativo al periodo dal 27/11/2013 al 16/09/1972 eseguita sul dante causa della debitrice esecutata relativamente agli immobili in Barano d'Ischia (NA) foglio 33 p.lla 604, p.lla 328 e p.lla 603 sub. 1).



- 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 ipotecaria agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; -la superficie commerciale ed utile; -la loro tipologia e natura, reale e catastale; -tutti i riferimenti catastali attuali; -almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

Gli immobili pignorati, oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare, consistono in: un appartamento al piano terra posto nel Comune di



Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34; un appartamento sito nel Comune di Bacoli (NA) alla Via Roma civ. 9; tre appartamenti siti nel Comune di Ercolano (NA) alla Via Arturo Consiglio civ. 12 ed infine una piccola guardiola militare di avvistamento con due appezzamenti di terreno in Barano d'Ischia (NA) alla Via Monte Barano Località Testaccio.

Di seguito l'elencazione degli immobili oggetto di espropriazione:

7. IMMOBILE N. 7- SEZ. CHI, FOGLIO 36, P.LLA 12, SUB 16, CAT. A/3, CLASSE 3, CONS. 4VANI
NAPOLI, SEZ. CHIAIA - VIA FERDINANDO RUSSO CIV. 34 - PARCO "RIVA FIORITA"
PIANO TERRA - INT. 3

Appartamento per civile abitazione identificato con l'interno 3, posto al piano T (terra), di un piccolo corpo di fabbrica di un solo livello fuori terra facente parte di un complesso residenziale denominato "Parco Riva Fiorita", ubicato nel Comune di Napoli, quartiere Posillipo, alla Via Ferdinando Russo civ. 34. L'accesso avviene da una piccola saletta comune prima porta a sinistra, quest'ultima avente entrata dal viale esterno.



L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 52,08², oltre alla superficie utile scoperta di **terrazzino** pari a mq. 7,51 il tutto per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 59,59** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 45,38**. Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a

per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ❖ **Appartamento**, Comune di Napoli – Via Ferdinando Russo n. 34, piano T (terra), interno 3, Sezione CHI, Foglio 36, Particella 12, **Sub. 16**, Zon. Cens. 10, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4vani, Sup. Catast. 77m², Rendita

² Nella superficie utile di mq. 52,08, viene conteggiata anche la superficie relativa alla soppalcatura costituita dal Bagno 2 di mq. 2,40 e dal Vano 1 di mq. 12,80, che non sarà invece considerata né ai fini del calcolo della superficie convenzionale né ai fini del calcolo della superficie commerciale, poiché come vedremo nel capitolo 16. opere realizzate senza titolo edilizio e che andranno demolite in quanto abusive e non sanabile.



Euro 898,64 (Cfr. All.to n. 25 –Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 7 – Napoli sez. CHI, fogl. 36, p.lle 12, sub. 16, cat. A/3, cons. 4vani)

l'appartamento confina, a:

- **nord** con altro appartamento terraneo int. 4;
- **sud** con altro appartamento terraneo int. 2;
- **est** con viale di accesso verso la banchina del mare;
- **ovest** con terrapieno masso tufaceo.



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.

8. IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 12, P.LLA 106, SUB 10, CAT. A/5, CLASSE 4, CONS. 2VANI BACOLI (NA), VIA ROMA CIV. 9 - PIANO 1° (PRIMO CATASTALE)

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra **catastalmente piano 1° (primo catastale)** poiché avente accesso da una scala che dalla strada porta al livello cortile dove è posto l'accesso dell'abitazione, facente parte di un vecchio fabbricato sito nel Comune di Bacoli (NA), alla Via Roma civ. 9. L'accesso all'appartamento costituito da un unico vano con Bagno e cucina esterna, avviene dalla corte del fabbricato attraverso un androne coperto.

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile pari a mq. 31,99³ ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 32,06. Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a

per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con

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

³ Nella superficie utile di mq. 31,99, viene conteggiata anche la maggiore superficie dell'ampliamento del locale cucina posto sotto all'androne coperto che non saranno invece considerate né ai fini del calcolo della superficie convenzionale né ai fini del calcolo della superficie commerciale, poiché come vedremo nel capitolo 16. opere realizzate senza titolo edilizio e che andranno demolite in quanto abusive e non sanabile.



- ❖ **Appartamento**, Comune di Bacoli (NA) – Via Roma n. 9, piano 1 (primo catastale), Foglio 12, Particella 106, **Sub. 10**, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 2vani, Sup. Catast. 44m², Rendita Euro 88,83 (Cfr. All.to n. 26 – *Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 8 – Bacoli (NA) fogl. 12, p.lle 106, sub. 10, cat. A/5, cons. 2vani*)

l'appartamento confina, a:

- **nord** con dirupo del costone verso il mare;
- **sud** con androne coperto comune;
- **est** con terrazzo a livello altra proprietà;
- **ovest** con altra unità immobiliare stesso fabbricato.

la cucina e il w.c. confinano, a:

- **nord** con androne coperto comune;
- **sud** con altra unità immobiliare stesso fabbricato;
- **est** con altra unità immobiliare stesso fabbricato;
- **ovest** con cortile scoperto comune 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'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

9. IMMOBILE N. 9 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 31, CAT. A/4, CONS. 4,5VANI
ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO TERRA

Appartamento per civile abitazione, posto al piano T (terra), di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Ercolano (NA), alla Via Arturo Consiglio civ. 12. L'accesso avviene tramite un vicolo interno ad un antico casamento padronale denominato "*Vico Supportico Sarlo*" che conduce ad un piccolo cortile comune interno dal quale ha accesso l'unità immobiliare pignorata posta a sinistra per chi proviene dalla strada.



L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento e deposito** pari a mq. 60,98⁴, oltre alla superficie utile scoperta di **corte esclusiva** pari a mq. 43,22 il tutto per un complessivo totale di superficie utile calpestabile pari a **mq. 104,20** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 48,95**. Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell' Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:



❖ **Appartamento**, Comune di Ercolano (NA) – Via Arturo Consiglio n. 12, piano T (terra), Foglio 14, Particella 106, **Sub. 31 (ex sub 2)**, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4,5vani, Sup. Catast. 85m², Rendita Euro 218,46 (Cfr. *All.to n. 27 –Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobilie n. 9 – Ercolano (NA), fogl. 14, p.lla 106, sub. 31 (ex sub 2), cat. A/4, cons. 4,5vani*)
l'appartamento confina, a:

- **nord** con viale comune di accesso al casamento;
- **sud** con viale comune di accesso al casamento;
- **est** con altra unità immobiliare stesso corpo di fabbrica;
- **ovest** in parte con altra unità immobiliare stesso corpo di fabbrica e in parte con altra proprietà p.lla 107 fol. 14.

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 Nella superficie utile di mq. 68,98, viene conteggiata anche le superficie relativa al Disimpegno di mq. 3,95, del Bagno di mq. 4,33, della Cucina di mq. 8,19 e del Deposito di mq. 6,48 che non saranno invece considerate né ai fini del calcolo della superficie convenzionale né ai fini del calcolo della superficie commerciale, poiché come vedremo nel capitolo 16. opere realizzate senza titolo edilizio e che andranno demolite in quanto abusive e non sanabile.



10. IMMOBILE N. 10 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 29, CAT. A/4, CONS. 3,5VANI*ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO TERRA*

Appartamento per civile abitazione, posto al piano T (terra), di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Ercolano (NA), alla Via Arturo Consiglio civ. 12. L'accesso avviene tramite un vicolo interno ad un antico casamento padronale denominato "Vico Supportico Sarlo" che conduce ad un piccolo cortile comune interno dal quale ha accesso l'unità immobiliare pignorata posta a destra per chi proviene dalla strada.

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento e ripostiglio** pari a mq. 35,75 ed una **superficie commerciale** pari a complessivi **mq. 41,05**. Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a

Codice Fiscale

per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ❖ **Appartamento**, Comune di Ercolano (NA) – Via Arturo Consiglio n. 12, piano T (terra), Foglio 14, Particella 106, **Sub. 29**, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3,5vani, Sup. Catast. 51m², Rendita Euro 169,91 (Cfr. *All.to n. 28 – Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 10 – Ercolano (NA), fogl. 14, p.la 106, sub. 29, cat. A/4, cons. 3,5vani*)

l'appartamento confina, a:

- **nord** con Real Bosco di Portici (NA);
- **sud** con viale comune di accesso al casamento;
- **est** con altra unità immobiliare stesso corpo di fabbrica;
- **ovest** con altra proprietà p.la 107 fol. 14.

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.



11. IMMOBILE N. 11 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 28, CAT. A/4, CONS. 3,5VANI
ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO PRIMO

Appartamento per civile abitazione, posto al piano 1° (primo), di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Ercolano (NA), alla Via Arturo Consiglio civ. 12. L'accesso avviene tramite un vicolo interno ad un antico casamento padronale denominato "Vico Supportico Sarlo" che conduce ad un piccolo cortile comune interno dal quale ha accesso l'unità immobiliare pignorata attraverso una scala esterna posta di fronte per chi proviene dalla strada.

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 42,64 oltre alla superficie utile scoperta di **passetto esclusivo** pari a mq. 6,17 il tutto per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 48,81** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 51,72**. Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agenda del Territorio, è individuato al N.C.E.U., in ditta a per i diritti

di 1/1 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ❖ **Appartamento**, Comune di Ercolano (NA) – Via Arturo Consiglio n. 12, piano 1 (primo), Foglio 14, Particella 106, **Sub. 28**, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5vani, Sup. Catast. 58m², Rendita Euro 122,92 (Cfr. *All.to n. 29 – Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 11 – Ercolano (NA), fogl. 14, p.lla 106, sub. 28, cat. A/4, cons. 3,5vani*)

l'appartamento confina, a:

- **nord** con Real Bosco di Portici (NA);
- **sud** con viale comune di accesso al casamento;
- **est** con altra unità immobiliare stesso corpo di fabbrica;
- **ovest** con altra proprietà p.lla 107 fol. 14.

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.

12. IMMOBILE N. 12 - FOGLIO 33, P.LLA 603, SUB 1, CAT. F/2 (UNITÀ COLLABENTE)
BARANO D'ISCHIA (NA), LOC. TESTACCIO, VIA MONTE BARANO SNC - PIANO TERRA

Piccola guardiola militare di avvistamento, piano T (terra), ubicata nel Comune di Barano d'Ischia località Testaccio, alla Via Monte Barano senza numero civico. L'accesso alla struttura costituita originariamente da un solo livello fuori terra ed oggi, ridotto ad un cumulo di macerie poiché completamente crollato sia nella copertura che nelle pareti esterne che ne possano delineare l'esatto perimetro, avviene attraverso un sentiere di montagna per niente agevole poiché totalmente occupato da vegetazione spontanea che ne rendono difficile la percorribilità.

L'intera consistenza immobiliare, così come riportato negli atti di provenienza, risulta essere composta nel suo insieme da un'antica guardiola militare di remota costruzione ed in pessimo stato, entrostante la suddetta particella 604, **di superficie utile pari a mq. 38,00.**

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

❖ **Antica guardiola militare**, Comune di Barano d'Ischia (NA) – Via Monte Barano n. snc, piano T (terra), Foglio 33, Particella 603, **Sub. 1**, Categoria F/2⁵ (Cfr. *All.to n. 30 –Visura Storica e Estratto di mappa catastale dell'Immobile n. 12 – Barano d'Ischia (NA) fogl. 33, p.lla 603, sub. 1, cat. F/2)*)

l'unità collabente confina, a:

- **nord** con terreno stessa ditta p.lla 64 fogl. 33;

⁵Categoria F/2 **unità collabenti** come da regolamentato dal decreto del Ministero delle Finanze del 2 gennaio 1998, n.28, art. 3, comma 2. Le unità collabenti, categoria catastale F/2, sono quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante, ovvero unità immobiliari fatiscenti, ruderi, unità immobiliari demolite parzialmente, con il tetto crollato, fabbricati diruti. Si segnala che, per tali dichiarazioni, le unità collabenti devono essere individuate esclusivamente nell'elaborato planimetrico (circolare n 9 del 26 novembre 2001 dell'Agenzia del Territorio e successive disposizioni) **e non presentano planimetria catastale.**



- **sud** con terreno stessa ditta p.lla 64 fogl. 33;
- **est** con terreno stessa ditta p.lla 64 fogl. 33
- **ovest** con terreno stessa ditta p.lla 64 fogl. 33

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.

13. IMMOBILE N. 13 - FOGLIO 33, P.LLA 604, CAT. QUAL. PASCOLO, CONS. MQ. 224,00
BARANO D'ISCHIA (NA), CONTRADA MONTE BARANO LOCALITÀ TESTACCIO

Terreno a pascolo, ubicato nel Comune di Barano d'Ischia (NA) alla contrada Monte Barano.

L'accesso all'appezzamento di terreno di natura scoscesa, avviene dal lato nord della montagna denominata Monte Barano Località Testaccio, attraverso una serie di sentieri di montagna poco agevoli poiché totalmente occupati da vegetazione spontanea che ne rendono difficile la percorribilità.

L'intera consistenza del terreno, presenta una superficie utile calpestabile pari a mq. 224,00. Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell' Agenzia del Territorio, è individuato al C.T., in ditta a per il diritto di Proprietà pari a 1/1, il tutto con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ❖ **Terreno a pascolo**, Comune di Barano d'Ischia (NA), Foglio 33, p.lla 604, Qual. Pascolo arb., Classe U, Sup. are 02 ca 24 (Cfr. *All.to n. 31 – Visura Storica e Estratto di mappa catastale dell'Immobilie n. 13 – Barano d'Ischia (NA), fogl. 33, p.lla 604, Qual. Pascolo arb., Classe U, Sup. are 02 ca 24*)

Il terreno confina, a:

- **nord** con altra proprietà terreno p.lla 214 fogl. 33;
- **sud** con stessa ditta terreno p.lla 328 fogl. 33;
- **est** con altra proprietà terreno p.lla 386 fogl. 33;



- **ovest** con altra proprietà terreno p.lla 336 fogl. 33.

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'Agencia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

14. IMMOBILE N. 14 - FOGLIO 33, P.LLA 328, CAT. QUAL. INCOLTO, CONS. MO. 806,00

BARANO D'ISCHIA (NA), CONTRADA MONTE BARANO LOCALITÀ TESTACCIO

Terreno a incolto, ubicato nel Comune di Barano d'Ischia (NA) alla contrada Monte Barano.

L'accesso all'appezzamento di terreno di natura fortemente scoscesa e con pendenza verso il mare di oltre il 60%, avviene dal lato nord della montagna denominata Monte Barano Località Testaccio, attraverso una serie di sentieri di montagna poco agevoli poiché totalmente occupati da vegetazione spontanea che ne rendono difficile la percorribilità.

L'intera consistenza del terreno, presenta una superficie utile calpestabile pari a mq. 806,00. Lo stesso come riportato nella Visura catastale agli atti dell'Agencia del Territorio, è individuato al C.T., in ditta a

per il diritto di Proprietà pari

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

- ❖ **Terreno a incolto**, Comune di Barano d'Ischia (NA), Foglio 33, p.lla 328, Qual. Incolto, Classe 2, Sup. are 08 ca 06 (Cfr. All.to n. 32 –Visura Storica e Estratto di mappa catastale dell'Immobilie n. 14 – Barano d'Ischia (NA), fogl. 33, p.lla 328, Qual. Incolto, Classe 2, Sup. are 08 ca 06)

Il terreno confina, a:

- **nord** con stessa ditta terreno p.lla 604 fogl. 33;
- **sud** con altra proprietà terreno p.lla 353 fogl. 33;
- **est** con altra proprietà terreno p.lla 344 fogl. 33;
- **ovest** con altra proprietà terreno p.lla 336 fogl. 33.



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

6. *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi 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: un appartamento al piano terra posto nel Comune di Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34; un appartamento sito nel Comune di Bacoli (NA) alla Via Roma civ. 9; tre appartamenti siti nel Comune di Ercolano (NA) alla Via Arturo Consiglio civ. 12 ed infine una piccola guardiola militare di avvistamento con due appezzamenti di terreno in Barano d'Ischia (NA) alla Via Monte Barano Località Testaccio.

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

IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34

L'immobile n. 7 sottoposto ad esecuzione immobiliare consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte di un edificio ubicato nel Comune di Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34, georeferenziato con latitudine "40.804248" e longitudine "14.206075".

L'immobile, anche se ubicato nel Quartiere Posillipo, catastalmente ricade nella sezione "CHI" (Chiaia), in quanto la Sezione Urbana (*presente solo per il Catasto Fabbricati di alcuni Comuni*) rappresenta una suddivisione del territorio comunale indipendentemente dalla sezione amministrativa, infatti, il Comune di Napoli è



composto da trenta Quartieri e risulta suddiviso in ventuno Sezioni Urbane Catastali.

Posillipo è un bellissimo quartiere residenziale collinare ed appartiene alla Circoscrizione della I Municipalità di Napoli. Confina a nord e ad ovest con i quartieri Bagnoli e Fuorigrotta, ad est con il quartiere Chiaia e a sud con il mar Tirreno con affaccio sullo splendido Golfo di Napoli. Si estende su una superficie di circa 5,17 km², ospita circa 22.850 abitanti attestando una densità di circa 4.420 abitanti/km². Furono gli antichi Greci i primi ad abitare il promontorio, allora interamente ricoperto da rocce ed alberi, ma non mancano le testimonianze Romane, come i resti di un anfiteatro e di alcune rovine sia a riva che sul punto più alto della collina. In seguito, la zona cadde in declino, in balia di razzie e invasioni, poi fu occupato da piccoli borghi che di fatto avevano vita sociale indipendente dalla città di Napoli, con un'economia basata sull'agricoltura e la pesca. Grazie all'epoca vicereale spagnola, il promontorio collinare fu oggetto di riqualificazione, assumendo un notevole fascino, infatti, le famiglie più potenti cominciarono a costruire ville e nuove strade di collegamento con Napoli. Oggi Posillipo è uno dei quartieri più pregevoli della città, si estende dalla spiaggia fino sopra la collina che domina il mare. Lo scenario è un saliscendi di stradine che si affacciano dai costoni a strapiombo sull'acqua cristallina del mediterraneo, tra ville eleganti e dimore sontuose, lo sguardo spazia su panorami incantevoli tra il Golfo di Napoli e il Golfo di Pozzuoli fino alla cima del Vesuvio. Tra i numerosi monumenti e i luoghi d'interesse presenti nel Quartiere, ricordiamo: la spiaggia libera comunale “Lido delle Monache”; la “Baia di San Pietro ai Due Frati”; la “Baia di Trentaremi”; il “Parco Virgiliano”; il “Parco Archeologico di Posillipo” (che comprende la “Grotta di Seiano”, la “Villa Imperiale Pausillypon”, il “Teatro dell'Odeon”, il “Parco Sommerso di Gaiola” ed il “Palazzo degli Spiriti”); il “Tempio della Gaiola”; la “Villa Rosebery”; “Palazzo Donn'Anna”; “Villa Mazziotti”; la “Chiesa dell'Addolorata”; la “Chiesa di Sant'Antonio a Posillipo”; la “Chiesa di Santa Maria della Consolazione a



Villanova”; la “Chiesa di Santa Maria del Faro”; la “Chiesa di Santo Strato”; il “Mausoleo Shillizzi”. Inoltre, nel Quartiere si trovano diversi villaggi: “Villanova di Posillipo” (ovvero “Porta di Posillipo”), “Casale di Posillipo”, “Santo Strato”, e il più conosciuto di tutti “Marechiaro”, con il caratteristico “Scoglione”. Nella giornata di giovedì si tiene il “Mercatino di Posillipo”, molto frequentato dai residenti così come dagli abitanti dei quartieri limitrofi. I principali assi stradali che attraversano la collina di Posillipo sono “Via Posillipo”; “Via Francesco Petrarca”; Via Alessandro Manzoni”; “Via Marzano” e “Porta Posillipo”. Per i mezzi pubblici, oltre al servizio Bus gestito dalla “ANM”, è presente la “Funicolare di Mergellina”, celebre opera urbanistica e d’ingegneria realizzata negli anni ’30, che consiste in un impianto di risalita che collega Mergellina con Posillipo. Nel Quartiere è situato il “Circolo Nautico di Posillipo” che vanta numerosi trofei a livello mondiale, soprattutto nella pallanuoto. Inoltre, è presente il campo da calcio “Francesco Denza”, una struttura all’avanguardia che vanta un buon manto in erba sintetica. A Posillipo è ambientata la prima soap opera interamente prodotta in Italia “Un posto al sole”, in onda su Rai 3 dal 1996 (Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5 e n. 6).

Il fabbricato di cui è parte l’immobile pignorato si trova nel piccolo borgo di “Marechiaro” a pochissima distanza dal mare (nel punto più vicino si arriva quasi a 2 metri) e precisamente nelle immediate vicinanze della “Spiaggia di Marechiaro” (nel raggio di 50 metri). Il corpo di fabbrica ha una forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo con un solo livello fuori terra. L’edificio, sul versante Ovest risulta addossato ad un costone in tufo dove è installata una piscina interrata, sui versanti Nord, Sud ed Est presenta tre prospetti esterni liberi. La facciata principale è esposta ad est ed affaccia sulle limpide acque del mar Mediterraneo con una splendida vista su tutto il Golfo. L’accesso avviene dal civico 34 di Via Ferdinando Russo, dove è installato un cancello carrabile in ferro munito di motore elettrico con radiocomando a distanza che immette nelle aree esterne del condominio “Parco Riva Fiorita”. Subito dopo il cancello d’ingresso



è installata anche una barriera automatica e un gabbiotto destinato al personale di vigilanza del condominio. Le aree esterne condominiali sono costituite da un viale pavimentato in asfalto con spazi destinati alla sosta di automobili e motorini ad uso dei condomini aventi diritto, si precisa come vedremo in appresso, che l'immobile in questione pur essendo inserito nel contesto condominiale del "Parco Riva Fiorita", ha solo la possibilità di transito a piedi e con autovettura strettamente al tempo necessario per il raggiungimento dell'unità immobiliare e per lo scarico di cose e persone, senza diritto né alla sosta nei viali né alla sosta negli spiazzi condominiali. Percorrendo tutto il viale si giunge ad una banchina, non utilizzabile come già detto, né alla sosta auto né a parcheggio, che consente l'accesso al fabbricato dove insiste l'immobile pignorato e ad un altro fabbricato non adibito a civile abitazione ma come accessorio di servizio alla vicina spiaggia e struttura balneare, di proprietà aliena. Dalla banchina, si accede al fabbricato tramite una piccola scala in muratura che conduce nella "Saletta Comune di Accesso" ad altro appartamento.



La Saletta Comune di Accesso consente l'ingresso all'immobile pignorato e all'appartamento adiacente distinto con l'interno 4, è protetta esternamente da un portoncino in legno, risulta interamente pavimentata con piastrelle in ceramica smaltata e presenta le pareti e il soffitto rivestiti con intonaci ordinari (Foto n. 7, n. 8, n. 9, n. 10, n. 11, n. 12, n. 13, n. 14, n. 15, n. 16, n. 17 e n. 18).

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

- struttura in muratura portante e solaio di copertura piano in laterocemento con rivestimento bituminoso;
- intonaci esterni ordinari a rifinitura ruvida ad eccezione del prospetto est e del prospetto sud che risultano rivestiti in pietra naturale ad "opus incertum", mentre il prospetto nord presenta lo stesso rivestimento in pietra naturale ma solo per un'altezza di circa un metro dal piano di calpestio;



- tinteggiatura delle pareti esterne con pittura al quarzo in discreto stato di conservazione.
- prospetti improntati sulla massima semplicità.

Descrizione del cespite pignorato.

**7. IMMOBILE N. 7- SEZ. CHI, FOGLIO 36, P.LLA 12, SUB 16, CAT. A/3, CLASSE 3, CONS. 4VANI
NAPOLI, SEZ. CHIAIA - VIA FERDINANDO RUSSO CIV. 34 - PARCO "RIVA FIORITA"
PIANO TERRA - INT. 3**

L'unità immobiliare è un appartamento posto al piano terra di in un fabbricato di un solo livello fuori terra, sito nel Borgo di Marechiaro appartenente al Quartiere Posillipo del Comune di Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34, inserito in un contesto condominiale a parco denominato "Parco Riva Fiorita" costituito da sei fabbricati ognuno individuato da una lettera, quello in cui è inserito l'immobile pignorato è il fabbricato "F". L'appartamento pignorato contraddistinto con l'interno 3, ha accesso attraverso un viale privato in comunione con il condominio "Parco Riva Fiorita" che termina su una banchina fronte mare, dove insiste una piccola scala in muratura che conduce alla "Saletta Comune di Accesso" attraverso un portoncino in legno.

Nel suo insieme è composto da: un Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, un Vano; due Bagni e un Terrazzino esterno, il tutto per una **superficie utile coperta di appartamento pari a mq. 52,08** ed una **superficie utile scoperta di Terrazzino pari a mq. 7,51** per una **superficie commerciale complessiva di mq. 45,38⁶**.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 33 – LOTTO N. 6 - Grafico dell'Immobile n. 7 – Napoli Sez. CHI fogl. 36, p.la 12, sub. 16, cat. A/3, cons. 4,0vani), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito (Foto n. 19):

Ingresso/Soggiorno: Vi si accede dalla saletta comune di accesso, prima porta a sinistra per chi giunge da fuori, comunica con la "Cucina" e il "Terrazzino". Occupa una superficie utile netta paria a mq. 14,38 ed un'altezza dal piano di

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



calpestio di ml. 2,20. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto presenta l'orditura del soppalco a vista costituito da travi in ferro e mattoni forati in laterizio. Tra questo ambiente e il "Disimpegno" non è presente una parete divisoria, ma bensì un dislivello tra i piani di calpestio di circa ml. 0,80 compensato da gradino (Foto n. 20, n. 21 e n. 22).

Cucina: Vi si accede dall' "Ingresso/Soggiorno" e comunica con il disimpegno attraverso alcuni gradini in muratura. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,86 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 4,30. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione dell'angolo cottura che risulta rivestito con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 2,00 dal pavimento, il soffitto risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente dispone di una piccola finestra con affaccio sul "Terrazzino" (Foto n. 23).

Disimpegno: Vi si accede dalla "Cucina", comunica con il "Bagno I" e tramite una scala con il "Vano I" posto sulla zona soppalcata. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 9,67 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 3,50. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 24 e n. 25).

Bagno I: Vi si accede dal "Disimpegno", occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,97 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,50. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet e piatto doccia. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, anche le pareti sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto del solaio



risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente non è dotato di finestra (*Foto n. 26 e n. 27*).

Vano n. 1: Vi si accede dal “Disimpegno” tramite una scala, l'ambiente è posto sul soppalco che copre l'intera area della zona “Ingresso/Soggiorno” e sostanzialmente adibito come camera da letto. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,80 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 1,85. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, anche il soffitto del solaio risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma è tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra a filo pavimento esposta ad est che affaccia sul “Terrazzino” (*Foto n. 28 e n. 29*).

Bagno 2: Vi si accede dal “Vano 1”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,40 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 1,80. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet ed è sprovvisto di piatto doccia, vasca da bagno e di finestra. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, anche le pareti sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata; il soffitto del solaio risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. (*Foto n. 30 e n. 31*).

Terrazzino: Vi si accede dall' “Ingresso/Soggiorno”, è esposto ad est con affaccio sul viale di accesso e precisamente sulla banchina fronte mare. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 7,51. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica smaltata ed è protetto esternamente da un muretto basso coperto da lastre in marmo e rivestito con piastrelle in ceramica smaltata (*Foto n. 32 e n. 33*).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, è dotato di doppi infissi esterni in alluminio, i primi con vetrate e i secondi con tapparelle alla “Napoletana”, mentre gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un discreto stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia



elettrica, di impianto idrico, fognario e di adduzione gas; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di vecchia fattura e quindi nei limiti delle normative attuali.

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

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

Per quanto concerne invece, ***eventuali dotazioni condominiali*** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l'immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un complesso edilizio costituito da sei edifici ubicato nel Comune di Napoli alla Via Ferdinando Russo civico 34, denominato “Parco Riva Fiorita”, dotato di viali di accesso, aree destinate a parcheggio, guardiole per la vigilanza ed altri comodi condominiali, ed è dotato di regolare Regolamento Condominiale registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 04/06/1979 al n. 9098. Tuttavia, anche se tale Regolamento Condominiale, descrive in maniera precisa la costituzione del Condominio sia nei fabbricati ad esso appartenenti sia dei viali e degli spazi comuni nonché delle varie pertinenze, accessori e beni comuni, nulla menziona in merito al Fabbricato “F” di cui è parte l'immobile pignorato.



Dalla lettura invece 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 solo fabbricato di cui è parte l’immobile pignorato e quindi l’immobile staggito stesso, pur partecipando ad alcune spese Condominiali di carattere generale quali possano essere non meglio specificate dall’Amministratore di condominio (*Vigilanza, manutenzione varia, Amministrazione, Energia Elettrica, ecc.*), risulta totalmente escluso da qualsiasi comodo comune condominiale e soprattutto dal diritto di poter sostare e/o parcheggiare lungo i viali condominiali e/o sugli spazi comuni a tal proposito destinati. Tale circostanza viene anche riportata in tutti gli atti di trasferimento del bene staggito ed infatti, nell’atto di trasferimento del bene in capo al debitore esecutato, atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 21/04/2010 rep. 217246 racc. 15036 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 04/05/2010 ai nn. 12021/7811 (*Cfr. All.to n. 5*), in particolare all’Art. 3) viene riportato: <<omissis... *In particolare le parti precisano che è compresa nella vendita la servitù di passaggio pedonale e carrabile, ma con divieto di sosta sul viale che inizia dal cancello segnato con il civico n. 34 di Via Ferdinando Russo, mentre sono esclusi dalla vendita sia i diritti di comproprietà sui lastrici solari di copertura del corpo di fabbrica in cui è ubicato l’immobile in oggetto sia i diritti di comproprietà sui viali di accesso, spiazzi, rotonde, banchine, scogliere, aree scoperte, grotte, aree destinate alla balneazione, piscine, cabine, il tutto come meglio precisato nell’atto di compravendita a rogito del Notaio Gennaro Incoronato in data 30 novembre 1982, rep. n. 54925.>>.*

Dalla lettura attenta degli atti traslativi si è evinto quindi, che il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, **non è dotato** di locali e alloggi per portiere, locali caldaia, spazi comuni adibiti a posti auto, stenditoi e/o terrazzi comuni e/o nessun’altra tipologia di locali e spazi comuni.



IMMOBILE N. 8
FOGLIO 12 – P.LLA 106 SUB. 10 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Bacoli (NA) - Via Roma civ. 9

L'immobile n. 8 sottoposto ad esecuzione immobiliare consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra (primo piano catastale) di un fabbricato urbano del Comune di Bacoli (NA), sito in Via Roma civ. 9 georeferenziato con latitudine “40.807785” e longitudine “14.080130”.

Il comune di Bacoli (NA) si estende su una superficie di circa 13,5 km² e ospita poco più di 25.000 abitanti, attestandosi su una densità abitativa di circa 1.850 abitanti/Km². Confina con il comune di Pozzuoli e con il comune di Monte di Procida, è composto dalle seguenti frazioni: “Baia”; “Capo Miseno”; parte di “Cuma”; “Faro”; “Fusaro”; “Miliscola”; “Miseno”; “Scalandrone”; “Torregaveta”. Bacoli fu fondata dagli antichi romani che la utilizzarono come luogo di villeggiatura. Il suo territorio è di origine vulcanica, infatti, appartiene al sistema dei Campi Flegrei ed è caratterizzata da un allineamento di sette vulcani disposti su di un unico asse. Il comune è ricco di monumenti e luoghi d'interesse. Tra le architetture religiose ricordiamo: la “Chiesa di Sant'Anna, Gesù e Maria”; la “Chiesa della Madonna del Pilar”; la “Chiesa di San Sossio”; la “Chiesa di Santa Maria del Riposo”; la “Chiesa di San Gioacchino”. Tra le architetture civili ricordiamo: la “Casina Vanvitelliana”; le “Terme Stufe di Nerone”. Tra le architetture militari ricordiamo il “Castello Aragonese”. Tra i siti archeologici ricordiamo: le “Cento Camerelle”; gli “Scavi di Baia”; la “Piscina Mirabilis”. Tra le aree naturali ricordiamo il *Parco Sommerso di Baia*; il “Lago Fusaro”; il “Lago Miseno”. La città di Bacoli dispone di tre stazioni ferroviarie: la stazione di “Fusaro” posta sulla ferrovia “Cumana”; la stazione “Lido Fusaro” posta sulla ferrovia “Circumflegrea”; la stazione di “Torregaveta” che è capolinea sia della ferrovia “Cumana” che della ferrovia “Circumflegrea”. Bacoli, come altre località del Golfo di Pozzuoli, è nota per la presenza di allevamenti di cozze e per la presenza di cantieri navali, ma è anche conosciuta per la produzione di vino e ortaggi. Il comune possiede anche un porto turistico molto funzionale, di media capacità, ricco di servizi che rendono la struttura efficiente a soddisfare le esigenze



dei clienti. Infatti, il “*Porto di Bacoli*” può contenere fino a 550 posti barca ospitando yacht fino ad una lunghezza di 25 metri. Inoltre, il porto è munito di una struttura capace di garantire la manutenzione e la riparazione di imbarcazioni attraverso un bacino di carenaggio equipaggiato di gru, uno scafo di riparazione, impianto di lavaggio, garage e velaio (*Foto n. 34, n. 35, n. 36, n. 37, n. 38 e n. 39*).

Il corpo di fabbrica di cui è parte l’immobile pignorato, presenta una forma irregolare ed è costituito da un caseggiato arroccato su un costone tufaceo a strapiombo, fronte mare, disposto su più livelli con diversi accessi esclusivamente pedonali. L’edificio presenta tutti i prospetti esterni liberi ad eccezione del versante Sud che in alcuni punti risulta in aderenza al fabbricato adiacente. L’intera struttura edilizia presenta un evidente stato di abbandono generale, infatti, gran parte delle pareti perimetrali esterne mostrano rivestimenti di intonaci deteriorati e tinteggiatura quasi assente, inoltre, alcuni immobili che la compongono sono in disuso e sprovvisti degli infissi esterni.

L’appartamento pignorato è accessibile tramite un vialetto pedonale, in comune ad altri immobili, composto da varie gradinate che parte dal civico 9 di Via Roma e conduce fino ad un androne coperto comune. Il vialetto pedonale di accesso è interamente scoperto, è costituito da una scalinata in muratura rivestita in calcestruzzo.

L’androne comune coperto risulta protetto esternamente da un cancello pedonale in ferro munito di serratura, consente l’accesso ai vari ambienti dell’immobile pignorato e ad un’altra unità immobiliare dello stesso fabbricato. Inoltre, l’androne comune coperto presenta: la pavimentazione costituita da un getto di calcestruzzo; le pareti rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo; il soffitto del solaio costituito da una volta a botte in muratura, è rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera (*Foto n. 40, n. 41, n. 42, n. 43, n. 44, n. 45, n. 46, n. 47 e n. 48*).

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



- struttura in muratura portante con orizzontamenti intermedi a solai piani;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonaci esterni ordinari in scarso stato di conservazione e talvolta assente;
- tinteggiatura delle pareti esterne con pittura al quarzo in scarso stato di conservazione e talvolta assente.
- prospetti improntati sulla massima semplicità;
- verticale di scala unica **priva di ascensore**.

Descrizione del cespite pignorato.

8. IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 12, P.LLA 106, SUB 10, CAT. A/5, CLASSE 4, CONS. 2 VANI *BACOLI (NA), VIA ROMA CIV. 9 - PIANO 1° (PRIMO CATASTALE)*

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato nel Comune di Bacoli (NA) alla Via Roma civ. 9, posto al piano terra (*primo piano catastale*) di un fabbricato plurifamiliare urbano. L'appartamento nel suo insieme è composto da un unico Vano e una cucina con bagno esterni, per una **superficie utile calpestabile pari a mq. 31,99** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 32,06⁷**.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 34 –LOTTO N. 7 - Grafico dell'Immobilie n. 8 -Bacoli (NA), foglio 12, p.lla 106, sub 10, cat. A/5, cons. 2,0vani), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito (Foto n. 49):

Vano 1: Vi si accede dall'androne coperto comune protetto esternamente da un serramento in ferro. L'ambiente è adibito a camera da letto e a soggiorno, occupa una superficie utile netta pari a mq. 25,99 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 4,00. La pavimentazione è costituita da piastrelle in graniglia di marmo di piccola pezzatura, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto del solaio è costituito da una volta a vela in muratura, rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una porta-finestra esposta ad est che affaccia su un terrazzo a livello di proprietà aliena appartenente all'unità immobiliare confinante. Il terrazzo a livello di proprietà aliena non è accessibile dall'appartamento pignorato

⁷ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 22.



poiché sul varco di accesso è installata una barriera in ferro (*Foto n. 50, n. 51, n. 52, n. 53 e n. 54*).

Cucina: Vi si accede dall'androne coperto comune e comunica con il "Bagno". Occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,82 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml 2,25. La pavimentazione è costituita da piastrelle in graniglia di marmo di piccola pezzatura, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del piano cottura, che risulta rivestito con piastrelle in ceramica smaltata. L'ambiente è dotato di una piccola finestra che affaccia sull'androne comune coperto (*Foto n. 55 e n. 56*).

Bagno: Vi si accede dalla "Cucina" occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,18 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,25. L'ambiente è munito di tazza igienica, lavabo, bidet e angolo doccia. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di ml 1,90 dal piano di calpestio mentre la restante parte è rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiata con pittura lavabile; il soffitto è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Il bagno è munito di due finestrini che affacciano sull'androne coperto comune. (*Foto n. 57, n. 58 e n. 59*).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi in legno protetti esternamente da serramenti in ferro ad eccezione di un infisso in alluminio con vetro temperato, il tutto in un discreto stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico e fognario; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di vecchia fattura e quindi nei limiti delle normative attuali. Durante il sopralluogo è stato riscontrato che l'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento/raffrescamento degli ambienti.



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

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



Per quanto concerne invece, ***eventuali dotazioni condominiali*** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l’unità immobiliare pignorata, fa parte di un casamento costituito da più unità immobiliari in gran parte come già detto, disarticolate tra loro e in stato di abbandono totale e prive di qualsiasi condizione di abitabilità. Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese, sia dalla debitrice esecutata sia da alcuni condomini compreso l’occupante dell’immobile, intervistati dal sottoscritto nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare pignorata **non ha** un’amministrazione Condominiale e **non è munito né di “Tabelle Millesimali” né di “Regolamento Condominiale”**.

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



strutture portanti e tutto quanto secondo ciò che viene regolamentato dall'ex art. 1117 c.c.

IMMOBILI N. 9 - 10 - 11
FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 31 - SUB 29 - SUB 28 APPARTAMENTI - PIANO TERRA/PRIMO
Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

Gli immobili n. 9, n. 10 e n. 11 sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono tutti ubicati nel comune di Ercolano (NA), alla Via Arturo Consiglio civ. 12 e precisamente all'interno del "Vico Supportico Sarlo", posti rispettivamente al piano terra (immobili n. 9 e n. 10) e piano primo (immobile n. 11). Il fabbricato dove insiste l'immobile n. 9 è georeferenziato con latitudine "40.807462" e longitudine "14.340011", mentre il fabbricato dove insistono l'immobile n. 10 e l'immobile n. 11 è georeferenziato con latitudine "40.807547" e longitudine "14.339855".



Il comune di Ercolano fa parte della Città Metropolitana di Napoli, è posto ad un'altitudine di 44 metri sul livello del mare, ospita circa 50.100 abitanti su una superficie di 19,89 Km², attestando una densità abitativa di circa 2.518 abitante/km². Ercolano, anticamente "Herculaneum", città romana distrutta insieme a Pompei dall'eruzione del Vesuvio del 79 d.C., successivamente fu denominata "Resina" dal Medioevo fino al 1969, è famosa in tutto il mondo per gli scavi archeologici che hanno riportato alla luce un patrimonio di inestimabile bellezza artistica e storica; infatti, essa rientra nel "Patrimonio Umanitario dell'UNESCO". Oltre al sito archeologico, Ercolano è ricca di monumenti e luoghi d'interesse costituiti da architetture religiose, architetture civili e da una vasta area naturale appartenente al "Parco Nazionale del Vesuvio". La città è ben servita dalle infrastrutture di trasporto pubblico e privato. Dal punto di vista stradale, risulta accessibile dall'Autostrada "A3 – Napoli/Reggio Calabria", è attraversata dalla "Strada Statale 18" oltre alle strade interne che conducono ai comuni confinanti. Il trasporto pubblico è garantito sia dalla rete ferroviaria con le stazioni "Portici – Ercolano", "Ercolano Scavi" ed "Ercolano Miglio d'Oro",



poste rispettivamente sulla linea “Napoli – Salerno”, sulla linea “Napoli – Pompei – Poggiomarino” e “Napoli – Sorrento”. Inoltre, è presente un servizio bus con tre linee extraurbane gestite dalla “ANM” e da un servizio taxi (Foto n. 60, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64 e n. 65).

L'area dove ricadono gli immobili staggiti si trova in adiacenza al “Real Bosco di Portici” ed è posta all'interno del “Vicolo Suportico Sarlo”. Quest'area è costituita da diversi edifici realizzati su un terreno che nel passato era annesso ad una “villa padronale”, che attualmente costituisce il fabbricato posto su Via Arturo Consiglio civ. 12. L'accesso al “Vicolo Suportico Sarlo” avviene attraverso un androne che attraversa l'edificio posto su Via Arturo Consiglio civ. 12. L'androne di accesso al “Vicolo Suportico Sarlo”, si presenta pavimentato con un lastricato in basolato pesante, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo, mentre il soffitto, costituito da una volta a botte in muratura, è interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. Il “Vicolo Suportico Sarlo” è costituito da un viale principale pavimentato con un lastricato in basolato pesante in piperno che si dirama su altri vialetti pavimentati con un getto di cls che conducono agli ingressi dei vari fabbricati.

Il fabbricato dove insiste l'immobile n. 9 presenta una forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo che si eleva su tre livelli fuori terra, con tre prospetti esterni liberi e uno in aderenza al fabbricato adiacente. Il prospetto esposto sul versante nord-ovest presenta un affaccio libero sul cortile di pertinenza dell'immobile n. 9; il prospetto esposto sul versante nord-est risulta in aderenza al fabbricato adiacente; il prospetto esposto sul versante sud-est presenta un affaccio libero sul “Vicolo Suportico Sarlo”; il prospetto esposto sul versante sud-ovest risulta in parte in aderenza al fabbricato adiacente e in parte libero con faccio cieco sulla particella adiacente. La copertura è costituita da un solaio piano rivestito da guaina bituminosa. Le pareti perimetrali sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo. Il fabbricato risulta



complessivamente in discreto stato di manutenzione e conservazione se pur molto disarticolato per la presenza di alcune superfetazioni.

Il fabbricato dove insistono invece l'immobile n. 10 e l'immobile n. 11 ha una forma pressoché regolare assomigliabile ad un rettangolo che si eleva per due livelli fuori terra con tre prospetti esterni liberi ed uno in aderenza al fabbricato adiacente. Il prospetto esposto sul versante nord-ovest presenta un affaccio cieco sul “*Real Bosco di Portici*”; il prospetto esposto sul versante nord-est risulta in aderenza al fabbricato adiacente; il prospetto esposto sul versante sud-est presenta un affaccio libero sul “*Vicolo Suportico Sarlo*”; il prospetto esposto sul versante sud-ovest risulta in aderenza al fabbricato adiacente per il primo livello fuori terra e libero con affaccio cieco sul fabbricato adiacente per il secondo livello fuori terra. La copertura è costituita da un solaio piano rivestito da guaina bituminosa. Le pareti perimetrali sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura al quarzo. Il fabbricato risulta complessivamente in discreto stato di manutenzione e conservazione se pur privo di rivestimento su alcune parti delle facciate esterne (*Foto n. 66, n. 67, n. 68, n. 69, n. 70, n. 71, n. 72, n. 73 e n. 74*). Per quanto attiene alle peculiarità costruttive generali dei due fabbricati, in cui ricadono gli appartamenti staggiti “*Immobilabile n. 9*”, “*Immobilabile n. 10*” e “*Immobilabile n. 11*”, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in muratura portante con orizzontamenti intermedi a solai piani;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonaci esterni ordinari a rifinitura liscia in mediocre stato di conservazione;
- tinteggiatura delle pareti esterne con pittura al quarzo in scarso stato di conservazione;
- prospetti improntati sulla massima semplicità;
- copertura piana con accesso diretto dal vano scala;
- assenza totale di impianti di ascensori in tutti i fabbricati.



Descrizione dei singoli cespiti pignorati.**9. IMMOBILE N. 9 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 31, CAT. A/4, CONS. 4,5VANI**
ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO TERRA

L'unità immobiliare è un appartamento con annessa corte esterna ubicato al piano terra di un fabbricato sito in Via Arturo Consiglio civ. 12, interno al “Vicolo Supportico Sarlo” nel Comune di Ercolano (NA). L'appartamento dispone di due accessi, raggiungibili tramite due diversi vialetti pedonali e rispettivamente distinti come segue: il primo accesso è posto sul versante nord-ovest del fabbricato; il secondo accesso è posto sul versante sud-est del fabbricato. L'immobile nel suo insieme è composto da: Ingresso/Disimpegno, Cucina, Bagno, due Vani, Corridoio, Ripostiglio, Deposito esterno e una Corte esclusiva, per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 54,50, una superficie utile calpestabile coperta di deposito pari a mq. 6,48 e una superficie utile scoperta di corte esclusiva pari a mq. 43,22, il tutto per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 60,98** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 48,95⁸**.



Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 35 –LOTTO N. 8 - Grafico dell'Immobile n. 9 -Ercolano, foglio 14, p.lla 106, sub 31, cat. A/4, cons. 4,5vani), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito (Foto n. 75):

Ingresso/Disimpegno: Vi si accede dalla “Corte esclusiva esterna”, comunica con il “Bagno” e la “Corte esclusiva esterna”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,95 ed un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,55. La pavimentazione risulta interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono interamente rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto del solaio, risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra che affaccia sulla “Corte esclusiva esterna” (Foto n. 76 e n. 77).

Bagno: Vi si accede dall'“Ingresso/Disimpegno”, occupa una superficie utile

⁸ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 22.



netta pari a mq. 4,33 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 1,90. L'ambiente è munito di tazza igienica, bidet, lavabo, angolo doccia e di una piccola finestra che affaccia sulla "Corte esclusiva esterna". La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 1,70 dal piano di calpestio, mentre la restante parte è rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto del solaio risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 78, n. 79 e n. 80).

Cucina: Vi si accede dall' "Ingresso/Disimpegno", comunica con il "Corridoio", occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,19 e un'altezza dal piano di calpestio pari a mq. 2,25. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 1,60 dal piano di calpestio, mentre la restante parte è rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto del solaio risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 81 e n. 82).

Corridoio: Vi si accede dalla "Cucina", comunica con il "Vano 1" e con il "Vano 2", occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,50 e un'altezza dal piano di calpestio di ml. 3,10. La pavimentazione risulta interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono interamente rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto del solaio, risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 83 e n. 84).

Vano 1: Vi si accede dal "Corridoio" ed è adibito a camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 16,25 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 3,10. La pavimentazione risulta interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono interamente rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto del solaio, risulta anch'esso rivestito



con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra con affaccio sulla “*Corte esclusiva esterna*” (Foto n. 85, n. 86 e n. 87).

Vano 2: Vi si accede dal “*Corridoio*” e comunica con il “*Ripostiglio*” ed è adibito come cameretta, occupa una superficie utile netta pari a mq. 8,55 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 3,10. Inoltre, è presente anche un accesso dal viale comune di Vico Supportico Sarlo, protetto esternamente da un infisso in alluminio e internamente da un portoncino in ferro. La pavimentazione risulta interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono interamente rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto del solaio, risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 88, n. 89, n. 90 e n. 91).

Ripostiglio: Vi si accede dal “*Vano 2*”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 4,73, l'altezza è variabile in quanto buona parte del volume dell'ambiente è costituito da un sottoscala, in passato era il w.c. dell'abitazione. La pavimentazione risulta interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono interamente rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto del solaio, risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato un una piccola finestra esposta a sud-est, con affaccio sul viale comune di accesso del Vico Supportico Sarlo (Foto n. 92, n. 93, e n. 94).

Deposito: Vi si accede dalla “*Corte esclusiva esterna*”, la struttura portante è costituita da un manufatto in muratura con copertura a solaio piano in laterocemento. Le pareti esterne sono rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo, mentre il solaio di copertura è rivestito con guaina bituminosa. Occupa una superficie utile netta calpestabile pari a mq. 6,48 e un'altezza interna pari a ml. 2,00. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti interne, in parte sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata e in parte sono rivestite con intonaci ordinari a



finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile; il soffitto è interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di due finestrini di luce, uno esposto a nord-est con affaccio sulla "Corte esclusiva esterna" e uno esposto a sud-ovest con affaccio sulla proprietà adiacente (Foto n. 95, n. 96 e n. 97).

Corte esclusiva esterna: Vi si accede dal vialetto comune di accesso del Vico Supportico Sarlo, comunica con l' "Ingresso/Disimpegno" e con il "Deposito". Occupa una superficie utile netta pari a mq. 43,22, recintata lungo il confine con il vialetto comune da una recinzione costituita da un muretto avente altezza circa ml. 0,60 coperto con piastrelle in cotto d'argilla su cui è fissata una rete metallica elettrosaldata sorretta da tubolari in ferro. La pavimentazione risulta in parte rivestita con piastrelle in ceramica e in parte rivestita con piastrelle in graniglia di marmo. Nella Corte è presente un tavolo costituito da una struttura portante in muratura su cui poggia una lastra in graniglia di marmo (Foto n. 98, n. 99, n. 100 e n. 101).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio, gli infissi interni sono realizzati con porte in alluminio, il tutto in un discreto stato di manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, impianto idrico e fognario; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di vecchia fattura e quindi nei limiti delle normative attuali. Durante il sopralluogo è stato riscontrato che l'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento/raffrescamento degli ambienti.

Nel complesso il grado di rifinitura, costituito dalla presenza di pavimentazione di discreta qualità, così come la discreta qualità dei pezzi igienici utilizzati per il bagno, le sufficienti rifiniture di pareti e soffitti ed il sufficiente isolamento



termico degli infissi esterni, consente di poter esprimere un giudizio “**discreto**” sullo stato di manutenzione e conservazione dell’immobile pignorato.

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

Per quanto concerne invece, *eventuali dotazioni condominiali* o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l’unità immobiliare pignorata, fa parte di un casamento costituito da più unità immobiliari in gran parte come già detto, disarticolate tra loro e realizzate nel corso degli anni in fasi differenti. Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese, sia dalla debitrice eseguita sia da alcuni condomini compreso l’occupante dell’immobile, intervistati dal sottoscritto nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare pignorata **non ha un’amministrazione Condominiale e non è munito né di “Tabelle Millesimali” né di “Regolamento Condominiale”**.

Dalla lettura attenta degli atti traslativi si è evinto che il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, **non è dotato** di locali e alloggi per portiere, locali caldaia, spazi comuni adibiti a posti auto, stenditoi e/o terrazzi comuni e/o nessun’altra tipologia di locali e spazi comuni ad eccezione del cortile comune e dell’androne coperto. Risultano invece di proprietà comune e indivisibile in proporzione della rispettiva quota di proprietà espressa in millesimi: l’area su cui sorge il fabbricato con le relative pertinenze come superfici di rispetto verso le strade, le fondazioni, le strutture portanti e tutto quanto secondo ciò che viene regolamentato dall’ex art. 1117 c.c.



10. IMMOBILE N. 10 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 29, CAT. A/4, CONS. 3,5VANI
ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO TERRA

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato sito in Via Arturo Consiglio civ. 44, interno al “Vicolo Supportico Sarlo” nel Comune di Ercolano (NA). L'appartamento dispone di unico accesso raggiungibile da un vialetto comune pedonale di “Vicolo Supportico Sarlo”. L'immobile nel suo insieme è composto da: Cucina/Soggiorno, due Vani, Bagno e Ripostiglio esterno per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 35,75** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 41,05⁹**.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 36 – LOTTO N. 9 – Grafico dell'Immobile n. 10 – foglio 14, p.lla 106, sub. 29, cons. 3,5vani), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito (Foto n. 102):

Cucina/Soggiorno: Vi si accede dal vialetto comune pedonale di “Vicolo Supportico Sarlo” e comunica con il “Vano 1” e con il “Vano 2”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,47 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 3,00. La pavimentazione risulta interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di ml. 0,80 dal piano di calpestio ad eccezione del piano cottura che risulta rivestito fino ad un'altezza di ml. 1,40 dal piano di calpestio, la restante parte delle pareti, è rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiata con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta interamente rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera (Foto n. 103, n. 104, n. 105 e n. 106).

Vano 1: Vi si accede dalla “Cucina/Soggiorno”, l'ambiente è adibito come camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 12,99 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 3,00. La pavimentazione risulta interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto del solaio, risulta

⁹ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 22.



anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra esposta a sud-est con affaccio sul vialetto comune di accesso pedonale di "Vicolo Supportico Sarlo" (Foto n. 107, n. 108 e n. 109).

Vano 2: Vi si accede dalla "Cucina/Soggiorno" e comunica con il "Bagno", l'ambiente è adibito a cameretta, occupa una superficie utile netta pari a mq. 5,70 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 3,00. La pavimentazione risulta interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto del solaio, risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra esposta a sud-est con affaccio sul vialetto comune di accesso pedonale di "Vicolo Supportico Sarlo" (Foto n. 110, n. 111 e n. 112).

Bagno: Vi si accede dal "Vano 2", occupa una superficie utile netta pari a mq. 3,29. L'ambiente è munito di tazza igienica, bidet, lavabo e angolo doccia. La pavimentazione e le pareti sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata, il soffitto del solaio risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è privo di finestre verso l'esterno (Foto n. 113, n. 114 e n. 115).

Ripostiglio esterno: Vi si accede dal vialetto comune pedonale di "Vicolo Supportico Sarlo" ed costituito dal sottoscala del rampante in muratura che conduce all'appartamento pignorato del piano primo, occupa una superficie utile netta pari a mq. 1,30 e un'altezza media pari a ml. 2,00. La pavimentazione è costituita da un getto di cemento, le pareti sono rivestite con intonaci ordinari, il soffitto non presenta rivestimenti. L'ambiente è protetto verso l'esterno da un serramento in ferro (Foto n. 116, n. 117 e n. 118).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio protetti all'esterno con serramenti in ferro di tipo "napoletana", gli



infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un discreto stato di manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, impianto idrico e fognario; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di vecchia fattura e quindi nei limiti delle normative attuali. Durante il sopralluogo è stato riscontrato che l'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento/raffrescamento degli ambienti.

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

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

Per quanto concerne invece, *eventuali dotazioni condominiali* o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l'unità immobiliare pignorata, fa parte di un casamento costituito da più unità immobiliari in gran parte come già detto, disarticolate tra loro e realizzate nel corso degli anni in fasi differenti. Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese, sia dalla debitrice eseguita sia da alcuni condomini compreso l'occupante dell'immobile, intervistati dal sottoscritto nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata **non ha un'amministrazione Condominiale e non è munito né di “Tabelle Millesimali” né di “Regolamento Condominiale”**.



Dalla lettura attenta degli atti traslativi si è evinto che il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, **non è dotato** di locali e alloggi per portiere, locali caldaia, spazi comuni adibiti a posti auto, stenditoi e/o terrazzi comuni e/o nessun'altra tipologia di locali e spazi comuni ad eccezione del cortile comune e dell'androne coperto. Risultano invece di proprietà comune e indivisibile in proporzione della rispettiva quota di proprietà espressa in millesimi: l'area su cui sorge il fabbricato con le relative pertinenze come superfici di rispetto verso le strade, le fondazioni, le strutture portanti e tutto quanto secondo ciò che viene regolamentato dall'ex art. 1117 c.c.

11. IMMOBILE N. 11 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 28, CAT. A/4, CONS. 3,5VANI
ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO PRIMO

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato sito in Via Arturo Consiglio civ. 34, interno al "Vicolo Supportico Sarlo" nel Comune di Ercolano (NA). L'appartamento dispone di unico accesso raggiungibile da una scala esterna in muratura posta in fondo al vialetto comune pedonale di "Vicolo Supportico Sarlo". L'immobile nel suo insieme è composto da: Ingresso/Soggiorno, un Vano, Cucina, Bagno, e Passetto esterno di accesso per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 42,64, una superficie utile semicoperta di passetto pari a mq. 6,17, il tutto per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 48,81** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 51,72¹⁰**.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 37 – LOTTO N. 10 – Grafico dell'Immobile n. 11 – foglio. 14, p.lla 106, sub. 28, cons. 3,5vani), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in seguito (Foto n. 119):

Passetto: Vi si accede tramite una scala esterna in muratura posta in fondo al vialetto comune pedonale di "Vicolo Supportico Sarlo". La scala di accesso è completamente scoperta, risulta protetta all'accesso da un serramento in ferro, le pedate del rampante sono rivestite con piastrelle in graniglia di marmo. Il passetto

¹⁰ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 22.



occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,17, è delimitato da un parapetto in muratura rivestito nella parte interna da piastrelle di ceramica, risulta coperto da una tettoia in pannelli di pvc sorretti da una intelaiatura in ferro. Il passetto conduce *all'Ingresso/Soggiorno* e alla “Cucina” dell'appartamento ed è pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo (Foto n. 120 e n. 121).

Ingresso/Soggiorno: Vi si accede dal “Passetto”, comunica con il “Vano 1” e con la “Cucina”. Occupa una superficie utile netta pari a mq. 13,74 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 3,15. La pavimentazione risulta interamente costituita da piastrelle in graniglia di marmo, le pareti sono interamente rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto del solaio, risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra esposta a sud-est con affaccio sul vialetto comune di accesso pedonale di “Vicolo Supportico Sarlo” (Foto n. 122, n. 123 e n. 124).

Vano 1: Vi si accede dal “Ingresso/Soggiorno”, l'ambiente è adibito come camera da letto, occupa una superficie utile netta pari a mq. 19,62 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 3,15. La pavimentazione risulta interamente costituita da piastrelle in graniglia di marmo, le pareti sono interamente rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile, il soffitto del solaio, risulta anch'esso rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia, ma tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra esposta a sud-est con affaccio sul vialetto comune di accesso pedonale di “Vicolo Supportico Sarlo” (Foto n. 125 e n. 126).

Cucina: Vi si accede dal “Ingresso/Soggiorno” e dal “Passetto”, comunica con il “Bagno”, occupa una superficie utile netta pari a mq. 6,50 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,50. La pavimentazione risulta interamente costituita da piastrelle in graniglia di marmo; le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smalta per un'altezza di circa ml. 1,40 dal piano di calpestio, mentre la restante parte risultano rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con



pittura lavabile; il soffitto del solaio, risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente è dotato di una finestra esposta a sud-est con affaccio sul "Passetto" (Foto n. 127, n. 128 e n. 129).

Bagno: Vi si accede dalla "Cucina", occupa una superficie utile netta pari a mq. 2,78 e un'altezza di ml 2,50 dal piano di calpestio. L'ambiente è munito di tazza igienica, bidet, lavabo e piatto doccia. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata; le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml. 1,50, mentre la restante parte risulta rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiata con pittura lavabile; il soffitto del solaio risulta rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente dispone di finestra esposta a sud-est con affaccio sul "Passetto" (Foto n. 130, n. 131 e n. 132).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio protetti all'esterno in parte con serramenti in ferro di tipo "napoletana", ed in parte prive di protezioni; gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in un discreto stato di manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica, impianto idrico e fognario; per quanto concerne l'impianto elettrico, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta di vecchia fattura e quindi nei limiti delle normative attuali. Durante il sopralluogo è stato riscontrato che l'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento/raffrescamento degli ambienti.

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



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

Per quanto concerne invece, **eventuali dotazioni condominiali** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l'unità immobiliare pignorata, fa parte di un casamento costituito da più unità immobiliari in gran parte come già detto, disarticolate tra loro e realizzate nel corso degli anni in fasi differenti. Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese, sia dalla debitrice eseguita sia da alcuni condomini compreso l'occupante dell'immobile, intervistati dal sottoscritto nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata **non ha un'amministrazione Condominiale e non è munito né di "Tabelle Millesimali" né di "Regolamento Condominiale"**.

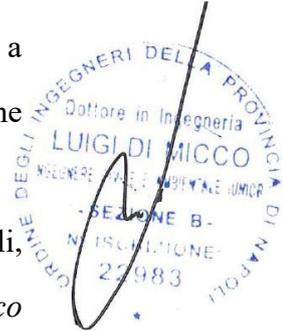
Dalla lettura attenta degli atti traslativi si è evinto che il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, **non è dotato** di locali e alloggi per portiere, locali caldaia, spazi comuni adibiti a posti auto, stenditoi e/o terrazzi comuni e/o nessun'altra tipologia di locali e spazi comuni ad eccezione del cortile comune e dell'androne coperto. Risultano invece di proprietà comune e indivisibile in proporzione della rispettiva quota di proprietà espressa in millesimi: l'area su cui sorge il fabbricato con le relative pertinenze come superfici di rispetto verso le strade, le fondazioni, le strutture portanti e tutto quanto secondo ciò che viene regolamentato dall'ex art. 1117 c.c.



IMMOBILI N. 12 - 13 - 14
FOGLIO 33 – P.LLA 603 SUB I CAT. F/2 - PIANO TERRA
FOGLIO 33 – P.LLA 604 ARE 02,24 TERRENO A PASCOLO ARBOREO
FOGLIO 33 – P.LLA 328 ARE 08,06 TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO
Barano d'Ischia (NA) – Località Testaccio

Gli **immobili n. 12, n. 13 e n. 14** sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono tutti ubicati nel comune di Barano d'Ischia in Via Vicinale Monte Barano snc e consistono in: una antica guardiola militare ormai totalmente crollata di originaria superficie catastale utile di mq. 38 (*Immobilie n. 12*), un Terreno a pascolo di superficie pari a mq. 224 (*Immobilie 13*) e un Terreno incolto di superficie pari a mq. 806 (*Immobilie 13*), georeferenziati con latitudine “40.807462” e longitudine “14.340011”.

Il comune di Barano d'Ischia fa parte della Città Metropolitana di Napoli, insieme ai Comuni di: “*Ischia*”, “*Casamicciola Terme*”, “*Forio d'Ischia*”, “*Lacco Ameno*” e “*Serrara Fontana*” costituiscono i sei Comuni dell'Isola d'Ischia. Barano d'Ischia si trova ad un'altitudine di 210 mt. sul livello del mare, ospita circa 9.980 abitanti e si estende su una superficie di 10,96 km², attestando una densità abitativa di circa 910 abitante/km². Il territorio è caratterizzato da molte colline e numerose cave formatesi a seguito di diverse frane del terreno. I primi colonizzatori furono i greci che eressero un ninfeo presso la fonte di “Nitrodi” ancora oggi famosa per le sue acque curative. Il Comune si compone di diverse località: “*Vatoliere*”, “*Piedimonte*”, “*Fiaiano*”, “*Testaccio*”, “*Maronti*” e “*Buonopane*”. Barano d'Ischia è un tipico comune di collina che conserva ancora caratteristiche rurali, ma anche monumenti e luoghi d'interesse. L'ingresso al Comune è distinto dall'antico acquedotto romano chiamato “*Pilastrini*”, tra i monumenti ricordiamo la “*Torre dei Saraceni*”, i “*Mulini a vento*”, i portoni d'ingresso di alcune tenute di notabili del passato, centinaia di cantine scavate nel tufo (per conservare i vini) e le “*Fosse della neve*” (per conservare il ghiaccio per l'estate). Inoltre, sono presenti splendide Chiese come quelle di “*San Sebastiano*”, di “*San Rocco*” e di “*San Giovanni Battista*”. I principali luoghi d'interesse dal punto di vista naturalistico sono: la “*Spiaggia dei Maronti*”, la “*Pineta di*



Fiaiano”, la “*Collina del Cretaio*”, le “*Sorgenti di Buceto*”, la “*Collina dello Schiappone*”. Come già accennato, Barano d’Ischia è un comune dell’Isola d’Ischia che insieme all’Isola di Procida, all’Isola di Vivara e all’Isola di Nisida, costituisce l’Arcipelago Flegreo che a sua volta, con l’aggiunta dell’Isola di Capri forma l’Arcipelago Campano.

L’Isola di Ischia, posta all’estremità settentrionale del Golfo di Napoli, è la “maggior” delle Isole dell’Arcipelago Campano sia in termini di superficie (46,3 km²) che in termini di abitanti (circa 70.000), è la terza isola più popolosa d’Italia dopo la Sicilia e la Sardegna. Ad esclusione della Sicilia è stata la prima Isola metanizzata d’Italia, grazie ad un metanodotto sottomarino proveniente da Bacoli. Essa ha una forma assimilabile ad un trapezio, dista circa 18 miglia marine da Napoli, presenta una linea costiera di circa 43 km e una superficie di circa 46 km², il rilievo più elevato è rappresentato da Monte Epomeo (circa 788 mt.) situato al centro dell’isola. Dal punto di vista geologico, l’Isola ha un carattere vulcanico tale da renderla uno dei centri termali più importanti d’Europa. Le acque termali dell’Isola d’Ischia sono ben conosciute e utilizzate fin dall’antichità; infatti, sono stati rinvenuti e conservati numerosi reperti archeologici che dimostrano l’apprezzamento delle acque e dei vapori dell’isola già nel VIII secolo a.C. Grazie al clima mite e alle bellezze naturalistiche, l’economia si basa principalmente sul turismo; infatti, sono tantissime le strutture ricettive presenti sul territorio isolano. Anche l’agricoltura e la pesca occupano un ruolo importante nell’economia locale, la fertilità del suolo permette diverse colture come la vite, olivi, ortaggi, agrumi, frutta; la pescosità del mare garantisce un’attività redditizia per la vendita del pesce fresco destinato sia al mercato che alle pescherie locali. Sicuramente, il forte sviluppo turistico degli ultimi decenni ha caratterizzato una considerevole pressione antropica sul territorio che ha generato gravi problematiche di abusivismo edilizio. Alcune inchieste hanno portato alla luce situazioni estreme, come ad esempio quella del comune di Forio, a fronte di 17.000 abitazioni risultano protocollate 19.000 richieste di condono edilizio. La questione



dell'abusivismo edilizio sull'Isola è stata nuovamente portata in evidenza all'opinione pubblica con il drammatico terremoto del 2017 che colpì duramente il comune di Casamicciola Terme, provocando 2 vittime, 42 feriti e 2.630 sfollati. Si ritiene giusto ricordare che probabilmente i crolli dei fabbricati non sarebbero da attribuire solo all'abusivismo, ma anche alla fatiscenza delle strutture edilizie crollate. Altro tragico evento da ricordare, è il terremoto del 1883 che distrusse quasi completamente il comune di Casamicciola Terme e buona parte dei comuni limitrofi provocando 2.313 vittime. Per raggiungere l'Isola è necessario imbarcarsi presso il porto di Napoli o il porto di Pozzuoli. I collegamenti marittimi sono garantiti in media ogni ora e possono avvenire con navi traghetto, dove è possibile trasportare anche veicoli, o con aliscafi per il solo trasporto di persone e bagagli. I porti d'attracco per il trasporto pubblico sono complessivamente tre e sono situati presso il comune di Ischia, il comune di Casamicciola Terme e il comune di Forio, presso quest'ultimo attraccano solo aliscafi. I porti anzi detti, insieme al porto di Lacco Ameno e di Sant'Angelo nel comune Serrara Fontana garantiscono attracchi turistici tutto l'anno, in aggiunta, nel periodo estivo, numerosi turisti con imbarcazioni private, usufruiscono del servizio di attracco su boa con annesso taxi-boat che assicura il trasferimento dalle imbarcazioni alla costa ischitana. Il servizio dei trasporti pubblici sull'isola è gestito dall'EAV che con i suoi bus collega tutti i comuni ischitani. Diversi i servizi sanitari presenti sul territorio isolano, in primis l'Ospedale "Anna Rizzoli" nel Comune di Lacco Ameno e poi tre strutture di "Servizio di Continuità Assistenziale – Ex Guardia Medica" di cui due situate nel Comune di Ischia e una nel Comune di Forio. La gestione del trasporto d'emergenza è garantita dalle ambulanze in servizio presso l'Ospedale, dalla "Croce Rosa Ischia Soccorso", dalla "Croce Bianca Servizio Ambulanze", dall'"Ufficio Circondariale Marittimo Guardia Costiera" che mette a disposizione delle Idro-ambulanze e infine, "l'Eliporto" per i casi che necessitano di essere trasportati con urgenza fuori dall'Isola (*Foto n. 133, n. 134, n. 135, n. 136, n. 137 e n. 138*).



Gli immobili pignorati nel comune di Barano d'Ischia, oggetto della presente procedura giudiziaria sono ubicati in località Testaccio e precisamente sulla cima di un costone roccioso, fronte mare, in un punto dal magnifico panorama e raggiungibile da Via Vicinale Monte Barano, percorrendo un sentiero pedonale tortuoso, collinare e boschivo (*Foto n. 139*).

Il primo tratto del sentiero regala una vista incantevole, in quanto è a strapiombo sul mare da cui è protetto da una staccionata in legno, risulta pavimentato con un getto di calcestruzzo, in pendenza e spesso con gradoni, chiaramente sprovvisto di pubblica illuminazione (*Foto n. 140, n. 141, n. 142 e n. 143*).

Il secondo tratto del sentiero è meno agevole, in quanto a fondo naturale, inizialmente tracciato dal passaggio di uomini e animali, caratterizzato da una notevole vegetazione boschiva, consigliabile da attraversare muniti di un adeguato equipaggiamento da escursionismo (*Foto n. 144, n. 145 e n. 146*).

L'ultimo tratto prima di arrivare agli immobili pignorati, è ancora più complicato da percorrere, in quanto il sentiero non è tracciato, occorre orientarsi e farsi spazio tra la fitta vegetazione boschiva e le rocce, inoltre, spesso ci si ritrova ad affrontare notevoli dislivelli; pertanto, è consigliabile attraversarlo muniti di ramponi e con un adeguato equipaggiamento da escursionismo e di una minima attrezzatura da arrampicata (*Foto n. 147, n. 148, n. 149 e n. 150*).



Descrizione dei singoli cespiti pignorati.

12. IMMOBILE N. 12 - FOGLIO 33, P.LLA 603, SUB 1, CAT. F/2 (UNITÀ COLLABENTE)
BARANO D'ISCHIA (NA), LOC. TESTACCIO, VIA MONTE BARANO SNC - PIANO TERRA

Piccola guardiola militare di avvistamento, piano T (terra), ubicata nel Comune di Barano d'Ischia località Testaccio, alla Via Vicinale Monte Barano senza numero civico. L'accesso avviene tramite un arduo percorso, attraverso un sentiero pedonale parzialmente praticabile e raggiungibile solo con un adeguato equipaggiamento da escursionismo e di una minima attrezzatura da arrampicata. Nel suo insieme è composto da una guardiola militare di remota costruzione e in pessimo stato, ormai totalmente crollata e non più individuabile nel suo originario



perimetro; come riportato negli atti di provenienza e dagli atti catastali, risulta avere una **superficie utile complessiva pari a mq. 38,00¹¹**.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:2000 (Cfr. All.to n. 38 –LOTTO N. 11 - Grafico degli Immobili nn. 12, 13 e 14 – Barano d'Ischia (NA), foglio 33, p.lla 603 sub 1, cat. F/2 – p.lla 604 are 02,24 Terreno pascolo arboreo - p.lla 328 are 08,06 Terreno incolto produttivo), riportando le consistenze dei cespiti così come li ho descritti in seguito:

Guardiola militare in muratura: Vi si accede tramite un tortuoso sentiero pedonale. L'edificio di originaria superficie di mq. 38,00, è incluso nel "terreno a pascolo p.lla 604 pignorata" è distinto alla particella n 604 e risulta quasi totalmente distrutto, tanto da rendere difficile delimitarne l'esatto perimetro; infatti, sia le pareti perimetrali che il solaio di copertura sono crollati e il piano di calpestio presenta un cumulo di macerie. Dalle macerie e dai resti dell'edificio è possibile identificare che la struttura portante era costituita da una muratura in tufo con travi in cemento armato a sostegno di un solaio piano costituito da una soletta in cemento armato. L'immobile, essendo originariamente costruito ed usato per gli avvistamenti militari, dispone di una magnifica vista sul mediterraneo. Oggi l'immobile è censito catastalmente come unità collabente, categoria F/2, ed essendo una struttura di solo avvistamento militare, sono chiaramente assenti qualsiasi servizio accessorio come "rete idrica, fognaria, elettrico ecc." (Foto n. 151, n. 152, n. 153 e n. 154, n. 156 n. 157 e n. 158).

13. IMMOBILE N. 13 - FOGLIO 33, P.LLA 604, CAT. QUAL. PASCOLO, CONS. MQ. 224,00

BARANO D'ISCHIA (NA), CONTRADA MONTE BARANO LOCALITÀ TESTACCIO

Terreno a pascolo, ubicato nel Comune di Barano d'Ischia località Testaccio, alla Via Vicinale Monte Barano. L'accesso avviene tramite un arduo percorso, attraverso un sentiero pedonale parzialmente praticabile e raggiungibile solo con un adeguato equipaggiamento da escursionismo e di una minima attrezzatura da

¹¹ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 22.



arrampicata. L'intera consistenza del terreno presenta una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 224,00¹²**.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 38 –LOTTO N. 11 - Grafico degli Immobili nn. 12, 13 e 14 – Barano d'Ischia (NA), foglio 33, p.lla 603 sub 1, cat. F/2 – p.lla 604 are 02,24 Terreno pascolo arboreo - p.lla 328 are 08,06 Terreno incolto produttivo), riportando le consistenze dei cespiti così come li ho descritti in seguito:

Terreno a pascolo: L'appezzamento di terreno incorpora integralmente la "Guardiola militare di avvistamento" precedentemente descritta, ha una superficie complessiva di mq. 224,00 e presenta una natura piuttosto scoscesa, l'area è caratterizzata da una pendenza variabile avente un gradiente prevalentemente stimato tra il 30% e il 60% attestandosi così nella classe "Ripida". Il suolo si presenta moderatamente roccioso, la vegetazione è abbondante, gli alberi presenti mostrano un fusto basso di altezza media di circa ml. 2,00, tipico della vegetazione spontanea della macchia mediterranea (Foto n. 159, n. 160 e n. 161).

14. IMMOBILE N. 14 - FOGLIO 33, P.LLA 328, CAT. QUAL. INCOLTO, CONS. MQ. 806,00
BARANO D'ISCHIA (NA), CONTRADA MONTE BARANO LOCALITÀ TESTACCIO

Terreno incolto, ubicato nel Comune di Barano d'Ischia località Testaccio, alla Via Vicinale Monte Barano. L'accesso è possibile dalla terreno p.lla 604 pignorata precedentemente descritta. L'intera consistenza del terreno presenta una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 806,00¹³**.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 38 –LOTTO N. 11 - Grafico degli Immobili nn. 12, 13 e 14 – Barano d'Ischia (NA), foglio 33, p.lla 603 sub 1, cat. F/2 – p.lla 604 are 02,24 Terreno pascolo arboreo - p.lla 328 are 08,06 Terreno incolto produttivo), riportando le consistenze dei cespiti così come li ho descritti in seguito:

¹² Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 22.

¹³ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 22.



Terreno incolto: L'appezzamento di terreno presenta una forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo, ha una superficie complessiva di mq. 806,00 e mostra una natura ancora più scoscesa rispetto al terreno precedentemente descritto. È caratterizzato da una pendenza variabile avente un gradiente prevalentemente stimato tra il 60% e il 90% attestandosi così nella classe “*Molto Ripida*” praticamente impossibile da percorrere. Il suolo si presenta notevolmente roccioso, la vegetazione è modesta con pochi alberi a fusto molto bassi praticamente piccoli arbusti sparsi tra le rocce (*Foto n. 152, n. 163 e n. 164*).



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.*

Per i beni pignorati Immobile n. 7, Immobile n. 8, Immobile n. 9, Immobile n. 10 e Immobile n. 11, consistono in immobili autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, pertanto non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto per i terreni.

Diversamente essendo gli Immobili n. 13, Immobile n. 14 in uno all'immobile n. 11 costituito quest'ultimo da un rudere ossia “unità collabente”, agli atti depositati dal creditore procedente, è stato rinvenuto certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380. Dallo stesso certificato è stato possibile appurare che le p.lle 604 e 328 del foglio 33 del Comune di Barano d'Ischia (NA), in base alla carta che delimita i centri edificati, ricadono all'interno della “Perimetrazione del Centro Edificato” inoltre, in base al P.T.P. vigente sull'intera isola di Ischia approvato con D.M. del 08/02/1999 e pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23/04/1999 ricadono in zona P.I. “Protezione Integrale” (*Cfr. All.to n. 39 – Certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 relativo agli Immobili nn. 13 e 14 – Barano*



d'Ischia (NA), foglio 33, p.lla 604 are 02,24 Terreno pascolo arboreo - p.lla 328 are 08,06 Terreno incolto produttivo).

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, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.



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

IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
 Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34

- **alla signora** , in stato
 civile libera, l'immobile pervenne **in ragione di 1/1**, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli **del 21/04/2010** rep. 217246 racc. 15036 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 04/05/2010 ai nn. 12021/7811 da potere di



, titolare della quota pari a 1/1 dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34 e precisamente: - appartamento al piano terra, distinto con interno 3 riportato nel N.C.E.U. alla Sez. CHI, Foglio 36, part.lla 12, **sub 16, catg. A/3**, classe 3, consist. 4,0vani, R.C. Euro 898,64 (Cfr. All.ti n. 5 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 21/04/2010 rep. 217246 racc. 15036 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 04/05/2010 ai nn. 12021/7811 e relativa nota di trascrizione);

- **alla signora in stato**

civile libera, l'immobile pervenne **in ragione di 1/1**, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli **del 11/02/2002** rep. 20966 racc. 9553 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 12/02/2022 ai nn. 4051/3074 da potere di

il Codice fiscale e

Codice Fiscale , coniugati in

regime di comunione dei beni, titolari della quota pari a 1/1 dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34 e precisamente: - appartamento al piano terra, distinto con interno 3 riportato nel N.C.E.U. alla Sez. CHI, Foglio 36, part.lla 12, **sub 102¹⁴ (oggi sub 16), catg. A/3**, classe 3, consist. 2,5vani, R.C. Euro 561,65 (Cfr. All.ti n. 40 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli del 11/02/2002 rep. 20966 racc. 9553 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 12/02/2022 ai nn. 4051/3074 e relativa nota di trascrizione);

- **ai signori V**

, coniugati in regime di comunione dei beni,

l'immobile pervenne **in ragione di 1/2 ciascuno**, in virtù di atto di acquisto

¹⁴ Si precisa che a seguito della realizzazione del sopralco, avvenuta successivamente l'acquisto dell'immobile da parte della debitrice eseguita, l'identificativo catastale sub 102, subirà la soppressione per generare l'attuale sub 16 giusta Variazione del 02/03/2009 Pratica n. NA0190418 in atti dal 02/03/2009 **AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n. 13067.1/2009)



stipulato per Notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli **del 09/07/2001** rep. 19847 racc. 9151 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 10/07/2021 ai nn. 15347/10497 da potere di coniugati in regime di comunione dei beni, titolari della quota pari a 1/1 dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34 e precisamente: -appartamento al piano terra, distinto con interno 3 riportato nel N.C.E.U. alla Sez. CHI, Foglio 36, part.lla 12, **sub 102, catg. A/3**, classe 3, consist. 2,5vani, R.C. Lire 1.087.500 (Cfr. All.ti n. 41 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli del 09/07/2001 rep. 19847 racc. 9151 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 10/07/2021 ai nn. 15347/10497 e relativa nota di trascrizione);



- **ai signori**

coniugati in regime di comunione dei beni, l'immobile pervenne in ragione di 1/2 ciascuno, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Tommaso Olivieri di Napoli del 29/10/1984 rep. 35652 racc. 7381 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 22/11/1984 ai nn. 25062/19344 da potere di

C e

Codice Fiscale

coniugati in regime di comunione dei beni, titolari della quota pari a 1/1 dell'immobile sito nel fabbricato in Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34 e precisamente: -appartamento al piano terra, distinto con interno 3 non censito ma denunziato per l'accatastamento con scheda e planimetria registrata il 17/12/1982 al n. 8708, di variazione della consistenza di cui alla planimetria reg.ta il 21/06/1982 ai nn. 4422 e 4423 (Cfr. All.ti n. 42 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Tommaso Olivieri di Napoli del 29/10/1984 rep. 35652 racc. 7381 trascritto a Napoli 1



presso la Conservatoria dei RR.II. il 22/11/1984 ai nn. 25062/19344 e relativa nota di trascrizione);

- **ai signori e**

coniugati in

regime di comunione dei beni, la maggiore consistenza da cui poi è derivato l'immobile oggi pignorato, pervenne **in ragione di 1/4 ciascuno**, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Gennaro Incoronato di Napoli del **30/11/1982** rep. 54925 racc. 10848 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 14/12/1982 ai nn. 21892/16699 da potere di

Codice Fiscale

Codice

Fiscale

nato a titolari

della quota pari a 1/4 ciascuno e quindi sull'intero immobile sito in Napoli nel complesso detto Rivafiorita, alla Via Ferdinando Russo civ. 34 e precisamente: locali già adibiti a deposito, sottoposti la piscina, aventi ingresso dal viale e dalla banchina non ancora riportati al N.C.E.U. ma dichiarati con le schede n. 4422 e 4423 di protocollo del 21/06/1982 (*Cfr. All.ti n. 43 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Gennaro Incoronato di Napoli del 30/11/1982 rep. 54925 racc. 10848 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 14/12/1982 ai nn. 21892/16699 e relativa nota di trascrizione*);

- **ai signori germani ,**

, la

maggior consistenza da cui poi è derivato l'immobile oggi pignorato in uno ad altri beni, pervenne **in ragione di 1/4 ciascuno**, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Gennaro Incoronato di Napoli del **24/05/1967** rep.



20676 racc. 1553 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 30/05/1967 ai nn. 26616/18835 da potere di il, il quale vendeva ai propri germani, la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto, consolidatosi poi in seguito al suo decesso avvenuto in data 15.06.1968, un complesso di fabbricati in Napoli alla discesa Ferdinando Russo 34, costituito da corpo di fabbrica con due ingressi, due scale, ed accessori ed altri corpi di fabbrica. Il tutto riportato N.C.E.U. alla partita 38247 nella maggiore consistenza della stessa (Cfr. All.ti n. 44 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Gennaro Incoronato di Napoli del 24/05/1967 rep. 20676 racc. 1553 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 30/05/1967 ai nn. 26616/18835 e relativa nota di trascrizione);



- al sig. , la maggiore

consistenza da cui poi è derivato l'immobile oggi pignorato in uno ad altri beni, pervenne in ragione di 1/1, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Giuseppe De Luca di Napoli del 19/02/1961 rep. 38937 racc. 12167 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 24/03/1961 ai nn. 11233/8197 da potere di il quale vendeva al proprio figlio, la nuda proprietà, di un complesso urbano in Napoli alla discesa Ferdinando Russo 34, costituito da corpo di fabbrica con due ingressi, due scale, ed accessori ed altri corpi di fabbrica. Il tutto come riportato nell'allegata planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A" (Cfr. All.ti n. 45 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giuseppe De Luca di Napoli del 19/02/1961 rep. 38937 racc. 12167 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 24/03/1961 ai nn. 11233/8197 e relativa nota di trascrizione);

- al sig. la maggiore

consistenza da cui poi è derivato l'immobile oggi pignorato in uno ad altri beni, pervenne in ragione di 1/1, in virtù di atto di acquisto stipulato per



Notaio dott. Antonio Robiony di Napoli **del 04/02/1922** rep. 2171 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 05/02/1922 ai nn. 2469/1681 e altro atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Errico Bonucci di Napoli **del 04/08/1928** trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 06/08/1928 ai nn. 17931/11485, da potere di titolari della quota pari a 1/1, del Caseggiato sulla costa di Posillipo alla estremità della Via detta della Polveriera, composto di sotterranei, terranei, e due piani superiori con terrazze e varie accessioni, il tutto riportato nel catasto Urbano Sezione Chiaia, mappale 2677 partita 9357 e partita 9388. Il tutto come riportato nell'allegata planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A" (Cfr. All.ti n. 46 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Antonio Robiony di Napoli del 04/02/1922 rep. 2171 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 05/02/1922 ai nn. 2469/1681 e altro atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Errico Bonucci di Napoli del 04/08/1928 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 06/08/1928 ai nn. 17931/11485 e relative note di trascrizione).



IMMOBILE N. 8
FOGLIO 12 – P.LLA 106 SUB. 10 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Bacoli (NA) - Via Roma civ. 9

- **alla signora 3, in stato**
civile libera, l'immobile pervenne in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli **del 18/12/2003** rep. 197716 racc. 12023, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 31/12/2003 ai nn. 54728/38665 da potere dinata a per il diritto di proprietà per la quota di 9/27 in regime di bene personale,
per il diritto di proprietà per la quota di 3/27,
per il diritto di proprietà per la quota di 2/27 in regime di bene personale,
per il diritto di proprietà per la quota di 9/27,



per il diritto di
proprietà per la quota di 2/27 in regime di bene personale,
per il diritto di proprietà per
la quota di 2/27 in regime di bene personale, titolari per le rispettive quote
dell'immobile sito nel fabbricato in Bacoli (NA) alla Via Roma civ. 9 e
precisamente: -appartamento di un vano con cucina al piano primo riportato
nel N.C.E.U. al Foglio 12, part.IIa 106, **sub 10, catg. A/5**, classe 4, consist.
2,0vani, R.C. Euro 88,83 (Cfr. *All.ti n. 6 – Copia atto di compravendita a firma
del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 18/12/2003 rep. 197716
racc. 12023, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il
31/12/2003 ai nn. 54728/38665 e relativa nota di trascrizione*);



• **ai signori**

l'immobile è

pervenne per successione da “

il deceduto il giusta dichiarazione di successione¹⁵ n.

35 vol. 160 del **18/09/2003**, trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei
RR.II. il 20/03/2004 ai nn. 13682/9937, devoluta per legge ai figli in parti
uguali tra loro per 1/6 ciascuno. In detta successione cade per il diritto di
Proprietà la quota di 1/2 (Cfr. *All.ti n. 47 – Nota di trascrizione della
dichiarazione di successione n. 35 vol. 160 del 18/09/2003, trascritta a Napoli
2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 20/03/2004 ai nn. 13682/9937*).

Risultano trascritte le relative accettazioni dell'eredità per Notaio dott. Matteo
Renato Ciaccia di Napoli, del **18/12/2003** rep. 197716, trascritto a Napoli 2
presso la Conservatoria dei RR.II. il 17/07/2017 ai nn. 32321/25333, Atto per
causa di morte -Accettazione Tacita di Eredità- a favore di

Codice fiscale _____

¹⁵Occorre far rilevare che in detta successione il de cuius riporta erroneamente la data dell'anno di
nascita 1991 in luogo di 1891. _____



per il diritto di Proprietà per la quota di 1/6,

Codice fiscale

er il diritto di Proprietà per la quota di 1/6 contro

Codice fiscale

per il diritto di Proprietà per la quota di 2/6 (Cfr. All.ti

n. 48 – Nota di trascrizione della Accettazione Tacita di Eredità, trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 17/07/2017 ai nn. 32321/25333);

- **ai signori**

l'immobile è pervenire per

successione da “

deceduta il 03/08/2001” giusta dichiarazione di successione¹⁶ n. 4574 vol.

4513 del **09/09/2003**, trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II.

il 02/05/2007 ai nn. 31926/15896, devoluta per legge per il diritto di Proprietà

per la quota di 1/18 al coniuge ed ai figli per il diritto

di Proprietà per la quota di 2/54 cadauno C

In detta successione cade per

il diritto di Proprietà la quota di 1/6 (Cfr. All.ti n. 49 – Nota di trascrizione della dichiarazione di successione n. 4574 vol. 4513 del 09/09/2003, trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 02/05/2007 ai nn.

31926/15896). Risultano trascritte le relative accettazioni dell'eredità per

Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli, del **18/12/2003** rep. 197716,

trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 17/07/2017 ai nn.

32322/25334, Atto per causa di morte -Accettazione Tacita di Eredità- a

favore di per il

diritto di Proprietà per la quota di 1/18, nata a _____

¹⁶ Occorre far rilevare che in detta successione non è stata rilevata alcuna provenienza relativa all'ulteriore quota di 1/2 dell'immobile.



per il diritto di Proprietà per la quota di 1/27,
 7 per il diritto di
 Proprietà per la quota di 1/27,
 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/27 contro
 per il diritto di
 Proprietà per la quota di 3/18 (*Cfr. All.ti n. 50 – Nota di trascrizione della
 Accettazione Tacita di Eredità, trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria
 dei RR.II. il 17/07/2017 ai nn. 32322/25334*);

• **al sig. 1,**

unitamente alla coniuge l'immobile pervenne
 nella maggiore consistenza di un'intera casa colonica, in virtù di atto di
 acquisto stipulato per Notaio dott. Domenico Oriani di Napoli **del 20/10/1907**
 rep. 8191 racc. 18359 trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II.
 il 28/10/1907 ai nn. 13932/6212 da potere di fu
 proprietario di due stanze al primo piano site nella scalinata di
 abitazione del fu defunto alla Contrada Canneto in Bacoli,
 porzione di Pozzuoli, ed in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott.
 Giovanni Oriani del **31/07/1914** trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria
 dei RR.II. il 12/08/1914 ai nn. 12644/6119 con il quale
 acquistava da fondo in Bacoli
 presso il Castello di Baia di are 39,00 con entrostante casa colonica composta
 di un basso terraneo, piccolo cellaio, cisterna e lavatoio (*Cfr. All.ti n. 51 –
 Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Domenico Oriani di
 Napoli del 20/10/1907 rep. 8191 racc. 18359 trascritto a Napoli 2 presso la
 Conservatoria dei RR.II. il 28/10/1907 ai nn. 13932/6212 e relativa nota di
 trascrizione e Nota di trascrizione relativa all'atto di acquisto stipulato per
 Notaio dott. Giovanni Oriani del 31/07/1914 trascritto a Napoli 2 presso la
 Conservatoria dei RR.II. il 12/08/1914 ai nn. 12644/6119*).



IMMOBILI N. 9 - 10
FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 31 E SUB 29 APPARTAMENTI - PIANO TERRA
Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

• **alla signora** , in stato

civile nubile, gli immobili pervennero in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del **30/06/2010** rep. 217433 racc. 15122, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 08/07/2010 ai nn. 32553/22366 da potere di

, in stato

civile nubile, titolare della quota pari a 1/1 degli immobili siti nel fabbricato in Ercolano (NA) alla Via Arturo Consiglio civ. 12 e precisamente: - appartamento al piano terra, composto da due vani, una cucina, due piccoli bagni, un locale deposito il tutto con annessa piccola corte di uso esclusivo, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 14, part.lla 106, **sub 2 (oggi sub 31)**, catg. A/5, classe 4, consist. 2,5vani, R.C. Euro 78,76; -appartamento al piano terra, composto da tre vani e mezzo, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 14, part.lla 106, **sub 29**, catg. A/4, classe 3, consist. 3,5vani, R.C. Euro 122,92 (Cfr. All.ti n. 7 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 30/06/2010 rep. 217433 racc. 15122, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 08/07/2010 ai nn. 32553/22366 e relativa nota di trascrizione).

• **alla signora**

in stato civile nubile:

- ✓ **quanto al sub 2 oggi sub 31** l'immobile pervenne in virtù di atto di donazione in nuda proprietà a rogito del Notaio dott. Marino Olimpio di Napoli del **11/10/1949** rep. 6377 racc. 3167, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 07/11/1949 ai nn. 21557/16026¹⁷ da potere di
- e

¹⁷ Si evidenzia che dall'esame delle certificazioni notarile redatte dalla dott.ssa Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), del 15/05/2017 depositato agli atti della procedura in data 27.05.2012 e della successiva integrazione del 20/07/2017 depositata agli atti del fascicolo in data 01.08.2017, relativamente ai numeri della trascrizione dell'atto in esame viene riportato un ruolo generale e particolare errato, vengono riportati nn. 21997/16025 anziché nn. 21557/16026.



deceduta in data il con il conseguente consolidamento dell'usufrutto. In detto atto all'art. terzo dell'atto di donazione, la donataria dona tra l'altro alcuni beni alla nipote ex figlia premorta, , i seguenti immobili siti nel fabbricato in Ercolano (NA) alla Via Arturo Consiglio civ. 12 e precisamente: 1) **quartino a pianterreno a sinistra guardando abitato composto di stanza, stanzetta, uno spazio avanti citato, la metà del giardinetto postico con cucina, accessori e casolino** (Cfr. All.ti n. 52 – Copia atto di donazione a firma del notaio dott. Marino Olimpio di Napoli del 11/10/1949 rep. 6377 racc. 3167, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 07/11/1949 ai nn. 21557/16026 e relativa nota di trascrizione);



- ✓ **quanto al sub 29** si fa presente che in merito alla sua provenienza sia dalle relazioni notarili redatte dalla dott.ssa Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), del 15/05/2017 depositato agli atti della procedura in data 27.05.2012 e della successiva integrazione del 20/07/2017 depositata agli atti del fascicolo in data 01.08.2017, sia dall'atto per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 30/06/2010 rep. 217433 racc. 15122, trascritto il 08/07/2010 ai nn. 32553/22366 con cui la debitrice eseguita diventa titolare del bene (Cfr. All.ti n. 7), viene citata la successione a e deceduta in data il 29/03/1976, giusta dichiarazione di successione n. 2638 vol. 2309 trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 27/02/1978 ai nn. 4700/4055 (Cfr. All.ti n. 53 – Copia dichiarazione di successione n. 2638 vol. 2309 trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 27/02/1978 ai nn. 4700/4055). **Si evidenzia che in suddetta successione non è presente il subalterno 29**, inoltre pur volando considerare detta successione, non è stata rintracciata alcuna provenienza relativa all'ulteriore quota di 1/2 dell'immobile in oggetto poiché i beni nella denuncia di successione vanno per 1/2 a favore della



e per 1/2 a

favore di

Risultano infine trascritta le relative accettazioni dell'eredità per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli, del 30/06/2010 rep. 217433, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 17/07/2017 ai nn. 32323/25335, Atto per causa di morte -Accettazione Tacita di Eredità- a favore di per

il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 (*Cfr. All.ti n. 54 – Nota di trascrizione della Accettazione Tacita di Eredità, trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 17/07/2017 ai nn. 32323/25335*). A

giudizio dello scrivente per i fatti sopra riportati, considerato che nella **suddetta successione non vi è evidenza del subalterno 29 la relativa accettazione tacita di eredità nn. 32323/25335 del 17/07/2017 risulta errata.**

Non vi è dunque a parere di chi scrive, per l'immobile in esame e quindi per il sub 29 continuità delle trascrizioni della provenienza del bene nel ventennio.

- **alla sig.ra**

, ai fini dell'ulteriore provenienza, nell'atto di donazione a rogito

del Notaio dott. Marino Olimpio di Napoli del 11/10/1949 rep. 6377 racc. 3167, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 07/11/1949 ai nn. 21557/16026, si rileva che i quartini donati da

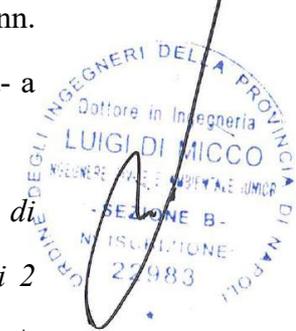
fanno parte di un fabbricato da lei edificato

su suolo acquistato dalla dal sig. nel

1924. Dalla visura eseguita al sesto conto Napoli 3 si rileva che effettivamente acquistava dei suoli in virtù di atti non del 1924

ma del 1926 (*Cfr. All.ti n. 55 – Visure eseguita al sesto conto Napoli 3 sul soggetto* . Ai fini quindi delle ulteriori

provenienze ci si riporta alle seguenti trascrizioni con le quali



acquista i suoli sui quali è stato successivamente edificato il fabbricato del quale fanno parte, tra gli altri, gli immobili in premessa descritti: -atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Camillo Romei di Napoli **del 13/06/1926**, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 19/06/1926 ai nn. 13758/9048 da potere di

(Cfr. All.ti n. 56 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Camillo Romei del 13/06/1926, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 19/06/1926 ai nn. 13758/9048 e relativa nota di trascrizione); -atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Attilio Marino di Napoli **del 30/07/1926**, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 02/08/1926 ai nn. 17505/11484 da potere di F (Cfr.

All.ti n. 57 – Copia nota trascrizione atto di compravendita a firma del notaio dott. Attilio Marino di Napoli del 30/07/1926, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 02/08/1926 ai nn. 17505/11484).



IMMOBILE N. 11

FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 28 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

- **alla signora** , in stato civile libera, l'immobile pervenne **in ragione di 1/1**, in virtù di atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli **del 14/12/2011** rep. 218651 racc. 15600, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 11/01/2012 ai nn. 1318/1123 da potere di
in stato civile vedova,
titolare della quota pari a 1/1 dell'immobile siti nel fabbricato in Ercolano (NA) alla Via Arturo Consiglio civ. 12 e precisamente: -appartamento al piano primo, composto da due vani ed accessori, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 14, part.lla 106, **sub 28, catg. A/4**, classe 3, consist. 3,5vani, R.C. Euro 122,92 (Cfr. All.ti n. 8 – Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 14/12/2011 rep. 218651 racc. 15600, trascritto



a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 11/01/2012 ai nn. 1318/1123 e relativa nota di trascrizione);

- **alla signora** , l'immobile

pervenne **in ragione di 1/1**, per successione da

e deceduta in data il

giusta dichiarazione di successione n. 3933 vol. 2322 trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 20/07/1977 ai nn. 15874/13952 (Cfr. All.ti n. 58 – Nota trascrizione dichiarazione di successione n. 3933 vol. 2322

trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 20/07/1977 ai nn.

15874/13952), devoluta in virtù di testamento pubblico per Notaio dott.

Leopoldo Mangieri di Napoli del **12/10/1975** trascritto a Napoli 2 presso la

Conservatoria dei RR.II. il 27/04/1976 ai nn. 9248/8041 (Cfr. All.ti n. 59 –

Copia testamento pubblico per Notaio dott. Leopoldo Mangieri di Napoli del

12/10/1975 trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il

27/04/1976 ai nn. 9248/8041 e relativa nota di trascrizione). Risulta infine

trascritta la relativa accettazione dell'eredità per Notaio dott. Matteo Renato

Ciaccia di Napoli, del 14/12/2011 rep. 218651 racc. 15600, trascritto a Napoli

2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 11/01/2012 ai nn. 1317/1122, Atto per

causa di morte -Accettazione Tacita di Eredità- a favore di

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 contro

(Cfr. All.ti

n. 60 – Nota di trascrizione della Accettazione Tacita di Eredità, trascritta a

Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 11/01/2012 ai nn. 1317/1122);

- **alla sig.ra**

ai fini dell'ulteriore provenienza, nell'atto di donazione a rogito

del Notaio dott. Marino Olimpio di Napoli del 11/10/1949 rep. 6377 racc.

3167, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 07/11/1949 ai

nn. 21557/16026, si rileva che i quartini donati da

fanno parte di un fabbricato da lei edificato



su suolo acquistato dalla nel
 1924. Dalla visura eseguita al sesto conto Napoli 3 si rileva che effettivamente
 acquistava dei suoli in virtù di atti non del 1924
 ma del 1926 (*Cfr. All.ti n. 55 – Visure eseguita al sesto conto Napoli 3 sul
 soggetto* . Ai fini quindi delle ulteriori
 provenienze ci si riporta alle seguenti trascrizioni con le quali
 acquista i suoli sui quali è stato successivamente
 edificato il fabbricato del quale fanno parte, tra gli altri, gli immobili in
 premessa descritti: -atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Camillo Romei
 di Napoli **del 13/06/1926**, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei
 RR.II. il 19/06/1926 ai nn. 13758/9048 da potere di
*(Cfr. All.ti n. 56 – Copia atto di compravendita a firma del notaio
 dott. Camillo Romei del 13/06/1926, trascritto a Napoli 2 presso la
 Conservatoria dei RR.II. il 19/06/1926 ai nn. 13758/9048 e relativa nota di
 trascrizione);* -atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Attilio Marino di
 Napoli **del 30/07/1926**, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II.
 il 02/08/1926 ai nn. 17505/11484 da potere di *(Cfr.
 All.ti n. 57 – Copia nota trascrizione atto di compravendita a firma del notaio
 dott. Attilio Marino di Napoli del 30/07/1926, trascritto a Napoli 2 presso la
 Conservatoria dei RR.II. il 02/08/1926 ai nn. 17505/11484).*



IMMOBILI N. 12 - 13 - 14

FOGLIO 33 – P.LLA 603 SUB I UNITÀ COLLABENTE - PIANO TERRA

FOGLIO 33 – P.LLA 604 ARE 02,24 TERRENO A PASCOLO ARBOREO

FOGLIO 33 – P.LLA 328 ARE 08,06 TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO

Barano d'Ischia (NA) – Località Testaccio

- **alla signora** in stato
 civile libera, l'immobile pervenne **in ragione di 1/1** in virtù di atto di acquisto
 stipulato per Notaio dott. Giuseppe Grosso di Napoli **del 26/11/2013** rep.
 12243 racc. 7663, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il
 27/11/2013 ai nn. 50588/34896 da potere di nata a



titolare

della quota pari a 1/1 degli immobili siti in Barano d'Ischia (NA) località Testaccio e precisamente: a) terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 1.030 (mille trenta), confinante con demanio dello Stato, beni

e loro aventi causa, salvo altri, riportato nel catasto terreni al **foglio 33**

particelle 604 (ex 324) pascolo arboreo cl. U are 02 centiare 24 rendita agraria

Euro 0,69; **particelle 328** incolto produttivo cl. 2 are 08 centiare 06 rendita

agraria Euro 0,04; b) antica guardiola militare di remota costruzione ed in

pessimo stato, entrostante la suddetta particella 604, di mq. 38 (trentotto) utili,

riportata nel catasto fabbricati al foglio 33 **p.lla 603, sub. 1** Via Vicinale

Monte Barano snc piano T (terra), **categ. unità collabente** (Cfr. All.ti n. 9 –

Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giuseppe Grosso di

Napoli del 26/11/2013 rep. 12243 racc. 7663, trascritto a Napoli 2 presso la

Conservatoria dei RR.II. il 27/11/2013 ai nn. 50588/34896 e relativa nota di

trascrizione).

- **alla sig.ra , ai**

fini dell'ulteriore provenienza, il terreno di cui sopra, con entrostante piccolo

fabbricato al rustico e semidiruto e privo di infissi, pervenne in virtù di atto a

rogito dal Notaio dott. Salvatore Biondi di Ischia (NA) del **08/09/1972** rep.

40890 racc. 1118, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il

16/09/1972 ai nn. 43989/32365 (Cfr. All.ti n. 61 – *Copia atto di compravendita*

a firma del notaio dott. Salvatore Biondi di Ischia (NA) del 08/09/1972 rep.

40890 racc. 1118, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il

16/09/1972 ai nn. 43989/32365 e relativa nota di trascrizione) e successivo

atto in rettifica stesso Notaio del data 22/09/1972 rep. 41181 racc. 1148,

trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 18/10/1972 ai nn.

48458/35741 da potere di

(Cfr. All.ti n. 62 – *Copia di rettifica atto compravendita a firma*

del notaio dott. Salvatore Biondi di Ischia (NA) del 22/09/1972 rep. 41181



racc. 1148, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 18/10/1972 ai nn. 48458/35741 e relativa nota di trascrizione)

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

7. IMMOBILE N. 7- SEZ. CHI, FOGLIO 36, P.LLA 12, SUB 16, CAT. A/3, CLASSE 3, CONS. 4VANI
NAPOLI, SEZ. CHIAIA - VIA FERDINANDO RUSSO CIV. 34 - PARCO "RIVA FIORITA"
PIANO TERRA - INT. 3

Appartamento, Comune di Napoli – Via Ferdinando Russo n. 34, piano T (terra), interno 3, Sezione CHI, Foglio 36, Particella 12, **Sub. 16**, Zon. Cens. 10, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4vani, Sup. Catast. 77m², Rendita Euro 898,64, in ditta a cod. fisc.

Proprietà 1/1 (Cfr. All.to n. 25 –Visura Storica e

Planimetria catastale dell'Immobile n. 7 – Napoli sez. CHI, fogl. 36, p.lle 12, sub. 16, cat. A/3, cons. 4vani)

❖ **alla data del 22/04/2023:** si registra gli intestati a “

” **Proprietà 1/1**,

_____ dell'unità immobiliare pignorata censita nel Comune di Napoli Sezi. CHI fogl. 36 p.la 12 sub. 16 zon. cens. 10 cat. A/3 classe 3 cons. 4vani Sup. Catast. 77m² R.C. Euro 898,64 VIA FERDINANDO RUSSO n. 34 Int. 3 Piano T;

❖ **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 Sezi. CHI fogl. 36 p.la 12 sub. 16 zon. cens. 10 cat. A/3 classe 3 cons. 4vani Sup. Catast. 77m² R.C. Euro 898,64 VIA FERDINANDO RUSSO n. 34 Int. 3 Piano T;

❖ **alla data del 21/04/2010:** si registra il passaggio degli intestati a “

Proprietà

_____ **1/1**, Atto del 21/04/2010 Pubblico ufficiale CIACCIA MATTEO RENATO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 217246 - COMPRAVENDITA Nota presentata con



Modello Unico n. 7811.1/2010 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 04/05/2010, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

- ❖ **alla data del 07/09/2009:** si registra VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/09/2009 Pratica n. NA0737270 in atti dal 07/09/2009 VARIAZIONE (n. 57230.1/2009) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sezi. CHI fogl. 36 p.lla 12 sub. 16 zon. cens. 10 cat. A/3 classe 3 cons. 4vani R.C. Euro 898,64 VIA FERDINANDO RUSSO n. 34 Int. 3 Piano T;
- ❖ **alla data del 02/03/2009¹⁸:** si registra variazione per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/03/2009 Pratica n. NA0190418 in atti dal 02/03/2009 (n. 13067.1/2009) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sezi. CHI fogl. 36 p.lla 12 sub. 16 zon. cens. 10 cat. A/3 classe 3 cons. 3,5vani R.C. Euro 786,31 VIA FERDINANDO RUSSO n. 34 Int. 3 Piano T;
- ❖ **alla data del 11/02/2002:** si registra il passaggio degli intestati a “

Proprietà 1/1 fino al 21/04/2010, Atto del _____
11/02/2002 Pubblico ufficiale VOSA VITTORIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 20966 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3074.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 1 - Pratica n. 204595 in atti dal 01/04/2002, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- ❖ **alla data del 09/07/2001:** si registra il passaggio degli intestati a “

Proprietà _____
1/2 in regime di comunione dei beni con _____
C.F. _____
” **Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con _____**
fino al 11/02/2002, Atto del 09/07/2001 Pubblico ufficiale

¹⁸ In tale data l'originario appartamento subisce un ampliamento consistente nella realizzazione del soppalco. Il conseguente ampliamento ha comportato ovviamente, la soppressioni dell'originario sub 102 e la costituzione del nuovo ed attuale identificativo sub 16 con incremento della consistenza da vani 2,5 a vani 3,5.



VITTORIO VOSA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 19847 - COMPRAVENDITA
Trascrizione n. 10497.1/2001 Reparto PI di NAPOLI 1 - Pratica n. 578854 in
atti dal 06/09/2001, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

- ❖ **alla data del 18/05/2001 situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente:** si registra VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/05/2001 Pratica n. 332675 in atti dal 18/05/2001 (n. 10553.2/2001) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sezi. CHI fogl. 36 p.lla 12 sub. 102 zon. cens. 10 cat. A/3 classe 3 cons. 2,5vani R.C. Euro 561,65 VIA FERDINANDO RUSSO n. 34 Piano T;

- ❖ **alla data del 18/05/2001¹⁹:** si registra variazione per ATTRIBUZIONE RENDITA E INSERIMENTO PLANIMETRIA del 18/05/2001 Pratica n. 332675 in atti dal 18/05/2001 (n. 10553.1/2001) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli Sezi. CHI fogl. 36 p.lla 12 sub. 102 zon. cens. 10 cat. A/4 classe 1 cons. 1,5vani R.C. L. 180.000 VIA RUSSO FERDINANDO n. 34 Piano T;

- ❖ **alla data del 29/10/1984:** si registra il passaggio degli intestati a “

Proprietà _____

1/1 fino al 18/05/2001, Atto del 29/10/1984 Pubblico ufficiale NOT T OLIVIERI Sede SANT'ANTONIO ABATE (NA) Repertorio n. 35652 Sede CASTELLAMMARE (PE) Registrazione n. 7172 registrato in data 12/11/1984 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1362.1/1985 in atti dal 01/12/1993, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

- ❖ **alla data del 27/04/1984 situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente²⁰:** si registra variazione per FRAZIONAMENTO del 27/04/1984

¹⁹ In tale conseguenza all'inserimento in atti della planimetria catastale dell'immobile e quindi al suo classamento, l'identificativo provvisorio Tipo P Anno 1984 Protocollo 8709, prende il definitivo identificativo di subalterno 102 con zon. cens. 10 cat. A/4 classe 1 cons. 1,5vani R.C. L. 180.000.

²⁰ In tale data conseguenza al frazionamento dell'immobile di maggiore consistenza originariamente denunciato al Catasto Urbano con Tipo P Anno 1982 Protocollo 4422, viene attribuito all'immobile derivativo oggi oggetto di espropriazione, l'identificativo provvisorio Tipo P Anno 1984 Protocollo 8709



in atti dal 03/08/1987 (n. 8713/1984) che ha originato l'attuale unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli **Tipo P Anno 1984 Protocollo 8709** VIA RUSSO FERDINANDO n. 34 Interno 3;

- ❖ **alla data del 21/06/1982 situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente:** si registra COSTITUZIONE del 21/06/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 4.422/1982), dell'unità immobiliare di maggiore consistenza che ha originato l'attuale unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Napoli **Tipo P Anno 1982 Protocollo 4422** VIA RUSSO FERDINANDO n. 34 Piano T;



- ❖ **Situazione degli intestati dal 21/06/1982:** si registra il intestati a “
P”

Proprietà 1/4 fino al 27/04/1984, “

Proprietà 1/4 fino al 27/04/1984, _____

”

Proprietà 1/4 fino al 27/04/1984, “

” **Proprietà 1/4 fino al 27/04/1984,** _____

COSTITUZIONE del 21/06/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 4.422/1982), dell'unità immobiliare di maggiore consistenza da cui è derivato l'immobile oggi pignorato.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Comune di Napoli sez. CHI fogl. 36 p.lla 12 sub. 16 cat. A/3** sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano da quelli dalla variazione per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/03/2009 Pratica n. NA0190418 in atti dal 02/03/2009 (n. 13067.1/2009) dell'unità immobiliare **ex sub 102** derivativa a sua volta, per frazionamento del 27/04/1984 in atti dal 03/08/1987 (n. 8713/1984) dell'originaria maggiore consistenza dell'immobile denunciato con Tipo P Anno 1984 Protocollo 8709 e costituzione del 21/06/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 4.422/1982) con Tipo P Anno 1982



Protocollo 4422. **Non risultano** altre variazioni significative.

8. IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 12, P.LLA 106, SUB 10, CAT. A/5, CLASSE 4, CONS. 2VANI
BACOLI (NA), VIA ROMA CIV. 9 - PIANO 1° (PRIMO CATASTALE)

Appartamento, Comune di Bacoli (NA) – Via Roma n. 9, piano 1 (primo catastale), Foglio 12, Particella 106, **Sub. 10**, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 2vani, Sup. Catast. 44m², Rendita Euro 88,83, in ditta a

Proprietà 1/1 _____

(Cfr. All.to n. 26 –Visura Storica e Planimetria catastale dell’Immobilie n. 8 –
Bacoli (NA) fogl. 12, p.lle 106, sub. 10, cat. A/5, cons. 2vani)

❖ **alla data del 22/04/2023:** si registra gli intestati a “

” **Proprietà 1/1,** _____

dell’unità immobiliare pignorata censita nel Comune di Bacoli fogl. 12 p.lla 106 sub. 10 cat. A/5 classe 4 cons. 2vani Sup. Catast. 44m² R.C. Euro 88,83
VIA ROMA n. 9 Piano 1;

❖ **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 Bacoli fogl. 12 p.lla 106 sub. 10 cat. A/5 classe 4 cons. 2vani Sup. Catast. 44m² R.C. Euro 88,83 VIA ROMA n. 9 Piano 1;

❖ **alla data del 18/12/2003:** si registra il passaggio degli intestati a “

” **Proprietà** _____

1/1, Atto del 18/12/2003 Pubblico ufficiale CIACCIA MATTEO REN Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 197716 registrato in data 31/12/2003 - COMPRAVENDITA Voltura n. 22735.1/2005 - Pratica n. NA0539861 in atti dal 06/09/2005, dell’unità immobiliare oggetto di pignoramento;

❖ **alla data del 03/08/2001:** si registra il passaggio degli intestati a “

”

Proprietà 376/10000 fino al 18/12/2003, “

” **Proprietà 376/10000** _____



fino al 18/12/2003, “

” Proprietà 376/10000 fino al _____

18/12/2003, “

Proprietà 556/10000 fino al 18/12/2003,

“

” Proprietà 167/1000 fino al 18/12/2003,

“

” Proprietà 167/1000 fino al 18/12/2003,

””” Proprietà _____

500/1000 fino al 18/12/2003, DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/08/2001 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 4513 n. 4574 registrato in data 09/09/2003 - SUCCESSIONE Voltura n. 673204.1/2003 - Pratica n. 767462 in atti dal 23/10/2003, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

- ❖ **alla data del 01/01/1992:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Bacoli fogl. 12 p.lla 106 sub. 10 cat. A/5 classe 4 cons. 2vani R.C. Euro 88,83 VIA ROMA n. 9 Piano 1;
- ❖ **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:** si registra il intestati a ””” Usufrutto 1/3 _____
fino al 03/08/2001, “Proprietà 1/2 fino al _____
03/08/2001, “ Proprietà 1/2 fino al _____
03/08/2001, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
- ❖ **alla data del 30/06/1987 (Situazione all'impianto meccanografico):** unità immobiliare pignorata censita nel Comune di Bacoli fogl. 12 p.lla 106 sub. 10 cat. A/5 classe 4 cons. 2vani R.C. L. 372 VIA ROMA n. 9 Piano 1.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato Comune di Bacoli fogl. 12 p.lla 106 sub. 10 cat. A/5 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 scheda 3660968 del 05/02/1940, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi. **Non risultano** altre variazioni significative.

9. IMMOBILE N. 9 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 31, CAT. A/4, CONS. 4,5VANI
ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO TERRA

Appartamento, Comune di Ercolano (NA) – Via Arturo Consiglio n. 12, piano T (terra), Foglio 14, Particella 106, **Sub. 31 (ex sub 2)**, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4,5vani, Sup. Catast. 85m², Rendita Euro 218,46, in ditta a

Proprietà 1/1 (Cfr. All.to n. 27 –Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobilie n. 9 – Ercolano (NA), fogl. 14, p.la 106, sub. 31 (ex sub 2), cat. A/4, cons. 4,5vani)

- ❖ **alla data del 22/04/2023:** si registra gli intestati a “
” **Proprietà 1/1**, _____
dell'unità immobiliare pignorata censita nel Comune di Ercolano fogl. 14 p.la 106 sub. 31 cat. A/4 classe 5 cons. 4,5vani Sup. Catast. 85m² R.C. Euro 218,46 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano T;
- ❖ **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 Ercolano fogl. 14 p.la 106 sub. 31 cat. A/4 classe 5 cons. 4,5vani Sup. Catast. 85m² R.C. Euro 218,46 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano T;
- ❖ **alla data del 03/05/2012:** si registra VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2012 Pratica n. NA0264313 in atti dal 03/05/2012 (n. 33219.1/2012), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Ercolano fogl. 14 p.la 106 sub. 31 cat. A/4 classe 5 cons. 4,5vani R.C. Euro 218,46 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano T;



- ❖ **alla data del 03/05/2011²¹**: si registra variazione per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2011 Pratica n. NA0423570 in atti dal 03/05/2011 (n. 47203.1/2011), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 31 cat. A/4 classe 5 cons. 4,5vani R.C. Euro 218,46 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano T;
- ❖ **alla data del 12/04/2011 (Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente)²²**: si registra variazione per AMPLIAMENTO PER ANNESSIONE CORTE del 12/04/2011 Pratica n. NA0362189 in atti dal 12/04/2011 (n. 42314.1/2011), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 30 cat. A/4 classe 3 cons. 3,0vani R.C. Euro 105,36 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano T;
- ❖ **alla data del 30/06/2010**: si registra il passaggio degli intestati a “
Proprietà _____
1/1, Atto del 30/06/2010 Pubblico ufficiale CIACCIA MATTEO RENATO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 217433 - COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE N.22366/2008 Voltura n. 57011.1/2010 - Pratica n. NA1178888 in atti dal 23/12/2010, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- ❖ **alla data del 04/11/2003 (Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente)**: si registra variazione per TOPONOMASTICA del 04/11/2003 Pratica n. 797262 in atti dal 04/11/2003 (n. 119143.1/2003), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 2 cat. A/5 classe 4 cons. 2,5vani R.C. Euro 78,76 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano T;
- ❖ **alla data del 01/01/1992**: si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, dell'unità immobiliare oggetto di

²¹ In tale data l'originario appartamento subisce un ampliamento consistente nella realizzazione del vano Cucina e dell'adiacente w.c. oltre al locale deposito esterno. Il conseguente ampliamento ha comportato ovviamente, la soppressioni dell'originario sub 30 e la costituzione del nuovo ed attuale identificativo sub 31 con incremento della consistenza da vani 3,0 a vani 4,5.

²² In tale data viene annessa all'originario appartamento la corte esclusiva pertanto catastalmente vi è la soppressioni dell'originario sub 2 e la costituzione del nuovo identificativo sub 30 con incremento della consistenza da vani 2,5 a vani 3.



pignoramento censita nel Comune di Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 2 cat. A/5 classe 4 cons. 2,5vani R.C. Euro 78,76 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano T;

❖ **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:** si registra intestati a "" Proprietà 1000/1000 _____ fino al 30/06/2010, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

❖ **alla data del 30/06/1987 (Situazione all'impianto meccanografico):** unità immobiliare pignorata censita nel Comune di Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 2 cat. A/5 classe 4 cons. 2,5vani R.C. L. 470 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano T.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato Comune di Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 31 cat. A/4 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 scheda n. 3716288 del 01/02/1940 con identificativo **subalterno 2**, prima soppresso giusta variazione per AMPLIAMENTO PER ANNESSIONE CORTE del 12/04/2011 Pratica n. NA0362189 in atti dal 12/04/2011 n. 42314.1/2011 con attribuzione di nuovo identificativo **subalterno 30**, e successivamente ancora variato in **subalterno 31** giusta variazione per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2011 Pratica n. NA0423570 in atti dal 03/05/2011 n. 47203.1/2011. **Non risultano** altre variazioni significative.

10. IMMOBILE N. 10 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 29, CAT. A/4, CONS. 3,5VANI
ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO TERRA

Appartamento, Comune di Ercolano (NA) – Via Arturo Consiglio n. 12, piano T (terra), Foglio 14, Particella 106, **Sub. 29**, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3,5vani, Sup. Catast. 51m², Rendita Euro 169,91, in ditta a

Proprietà 1/1 _____



(Cfr. All.to n. 28 –Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobilabile n. 10 – Ercolano (NA), fogl. 14, p.lla 106, sub. 29, cat. A/4, cons. 3,5vani)

- ❖ **alla data del 22/04/2023:** si registra gli intestati a “R
 ” **Proprietà 1/1,** _____
 dell'unità immobiliare pignorata censita nel Comune di Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 29 cat. A/4 classe 5 cons. 3,5vani Sup. Catast. 51m² R.C. Euro 169,91 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano T;
- ❖ **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 Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 29 cat. A/4 classe 5 cons. 3,5vani Sup. Catast. 51m² R.C. Euro 169,91 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano T;
- ❖ **alla data del 03/11/2010:** si registra VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2010 Pratica n. NA0981345 in atti dal 03/11/2010 (n. 74321.1/2010), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 29 cat. A/4 classe 5 cons. 3,5vani R.C. Euro 169,91 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano T;
- ❖ **alla data del 30/06/2010:** si registra il passaggio degli intestati a “
 ” **Proprietà** _____
1/1, Atto del 30/06/2010 Pubblico ufficiale CIACCIA MATTEO RENATO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 217433 - COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE N.22366/2008 Voltura n. 57011.1/2010 - Pratica n. NA1178888 in atti dal 23/12/2010, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- ❖ **alla data del 20/05/2010²³:** si registra variazione per RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA del 20/05/2010 Pratica n. NA0458183 in atti dal 20/05/2010 (n. 4252.1/2010), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel



²³ Si precisa che il recupero di situazione pregressa catastalmente si utilizza quando si censiscono u.i.u. o porzioni sfuggite all'accatastamento non rappresentate nella planimetria di appartenenza ma che comunque sono citate ed individuabili negli atti traslativi di proprietà ma non citati nella consistenza della u.i.u. desumibile dal mod. 5. Ciò significa che l'unità immobiliare in questione oggi oggetto di pignoramento, risulta censita alla data della presentazione della variazione 20/05/2010 ma in realtà esisteva già da tempo.



Comune di Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 29 cat. A/4 classe 3 cons. 3,5vani

R.C. Euro 122,92 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano T;

- ❖ **Situazione degli intestati dal 30/06/2010:** si registra intestati a “ Proprietà 1000/1000 fino al 30/06/2010, _____ dell’unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell’immobile pignorato **Comune di Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 29 cat. A/4** 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 variazione per RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA del 20/05/2010 Pratica n. NA0458183 in atti dal 20/05/2010 (n. 4252.1/2010), tali sono rimasti gli identificativi catastali dall’atto della costituzione dell’immobile ad oggi. **Non risultano** altre variazioni significative.



11. IMMOBILE N. 11 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 28, CAT. A/4, CONS. 3,5VANI

ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO PRIMO

Appartamento, Comune di Ercolano (NA) – Via Arturo Consiglio n. 12, piano 1 (primo), Foglio 14, Particella 106, **Sub. 28**, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5vani, Sup. Catast. 58m², Rendita Euro 122,92, in ditta a

Proprietà 1/1 _____

(Cfr. All.to n. 29 –Visura Storica e Planimetria catastale dell’Immobile n. 11 – Ercolano (NA), fogl. 14, p.lla 106, sub. 28, cat. A/4, cons. 3,5vani)

- ❖ **alla data del 22/04/2023:** si registra gli intestati a “

Proprietà 1/1, _____

dell’unità immobiliare pignorata censita nel Comune di Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 28 cat. A/4 classe 3 cons. 3,5vani Sup. Catast. 58m² R.C. Euro 122,92 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano 1;

- ❖ **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 Ercolano fogl.



14 p.lla 106 sub. 28 cat. A/4 classe 3 cons. 3,5vani Sup. Catast. 58m² R.C.

Euro 122,92 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano 1;

- ❖ **alla data del 14/12/2011:** si registra il passaggio degli intestati a “

Proprietà _____

1/1, Atto del 14/12/2011 Pubblico ufficiale CIACCIA MATTEO RENATO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 218651 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1123.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 11/01/2012, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

- ❖ **alla data del 20/05/2011:** si registra VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/05/2011 Pratica n. NA0483956 in atti dal 20/05/2011 (n. 51242.1/2011), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 28 cat. A/4 classe 3 cons. 3,5vani R.C. Euro 122,92 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano 1;

- ❖ **alla data del 20/05/2010:** si registra variazione per ATTRIBUZIONE RENDITA del 20/05/2010 Pratica n. NA0458154 in atti dal 20/05/2010 (n. 33322.1/2010), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 28 cat. A/4 classe 3 cons. 3,5vani R.C. Euro 122,92 VIA ARTURO CONSIGLIO n. 12 Piano 1;

- ❖ **alla data del 29/03/1976:** si registra situazione degli intestati a “

” **Proprietà 1/1** _____

fino al 14/12/2011, TESTAMENTO PUBBLICO del 29/03/1976 Pubblico ufficiale NOTAIO MANGIERI Sede PORTICI (NA) Repertorio n. 170132 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2322 n. 3933 registrato in data 20/07/1977 - SUCCESSIONE A Voltura n.

57658.1/2011 - Pratica n. NA1044008 in atti dal 14/12/2011, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

- ❖ **alla data del 07/07/1976 situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente:** si registra COSTITUZIONE del 07/07/1976 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.50/1976), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento



censita nel Comune di Ercolano **Tipo P Anno 1976 Protocollo 1050** VIA
ARTURO CONSIGLIO n. 16 Scala 30 Piano 1;

❖ **Situazione degli intestati all'impianto:** si registra intestati a "

" Proprietà 1000/1000 fino al 29/03/1976, dell'unità

immobiliare oggetto di pignoramento.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Comune di Ercolano fogl. 14 p.lla 106 sub. 28 cat. A/4** sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Ercolano con Tipo P Anno 1976 Protocollo 1050 del 07/07/1976 in atti dal 30/06/1987.

Non risultano altre variazioni significative.

12. IMMOBILE N. 12 - FOGLIO 33, P. LLA 603, SUB 1, CAT. F/2 (UNITÀ COLLABENTE)

BARANO D'ISCHIA (NA), LOC. TESTACCIO, VIA MONTE BARANO SNC - PIANO TERRA

Antica guardiola militare, Comune di Barano d'Ischia (NA) – Via Monte Barano n. snc, piano T (terra), Foglio 33, Particella 603, **Sub. 1**, Categoria F/2, in ditta a cod. fisc.

Proprietà 1/1 (Cfr. All.to n. 30 – Visura Storica e Estratto

di mappa catastale dell'Immobile n. 12 – Barano d'Ischia (NA) fogl. 33, p.lla 603, sub. 1, cat. F/2)

❖ **alla data del 22/04/2023²⁴:** si registra gli intestati a "

Proprietà 1/1, _____

dell'unità immobiliare pignorata censita nel Comune di Barano d'Ischia fogl. 33 p.lla 603 sub. 1 cat. F/2 VIA MONTE BARANO n. SNC Piano T;

❖ **alla data del 27/02/2015:** si registra variazione per TOPONOMASTICA del 27/02/2015 Pratica n. NA0080775 in atti dal 27/02/2015 derivante da

²⁴ Le categoria F2 unità collabenti come regolamentato dal decreto del Ministero delle Finanze del 2 gennaio 1998, n.28, art. 3, comma 2, sono quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante, ovvero unità immobiliari fatiscanti, ruderi, unità immobiliari demolite parzialmente, con il tetto crollato, fabbricati diruti.



aggiornamento ANSC (n. 29424.1/2015), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Barano d'Ischia fogl. 33 p.lla 603 sub. 1 cat. F/2 VIA MONTE BARANO n. SNC Piano T;

❖ **alla data del 26/11/2013:** si registra il passaggio degli intestati a

" **Proprietà**

1/1, Atto del 26/11/2013 Pubblico ufficiale GROSSO GIUSEPPE Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 12243 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34896.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 27/11/2013, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

❖ **alla data del 18/11/2013:** si registra situazione degli intestati a "L

Proprietà 1000/1000 fino al 26/11/2013, COSTITUZIONE del 18/11/2013 Pratica n. NA0523474 in atti dal 18/11/2013 (n. 6044.1/2013), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

❖ **alla data del 18/11/2013:** si registra COSTITUZIONE del 18/11/2013 Pratica n. NA0523474 in atti dal 18/11/2013 (n. 6044.1/2013), dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel Comune di Barano d'Ischia fogl. 33 p.lla 603 sub. 1 cat. F/2 VIA MONTE BARANO n. SNC Piano T.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato Comune di Barano d'Ischia fogl. 33 p.lla 603 sub. 1 cat. F/2 sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile del 18/11/2013 Pratica n. NA0523474 in atti dal 18/11/2013 (n. 6044.1/2013). **Non risultano** altre variazioni significative.

13. IMMOBILE N. 13 - FOGLIO 33, P.LLA 604, CAT. QUAL. PASCOLO, CONS. MQ. 224,00
BARANO D'ISCHIA (NA), CONTRADA MONTE BARANO LOCALITÀ TESTACCIO

Terreno a pascolo, Comune di Barano d'Ischia (NA), Foglio 33, p.lla 604, Qual. Pascolo arb., Classe U, Sup. are 02 ca 24, in ditta a

Proprietà 1/1 (Cfr. *All.to*



n. 31 –Visura Storica e Estratto di mappa catastale dell'Immobilie n. 13 – Barano d'Ischia (NA), fogl. 33, p.lla 604, Qual. Pascolo arb., Classe U, Sup. are 02 ca 24)

❖ **alla data del 22/04/2023:** si registra gli intestati a “

” **Proprietà 1/1,** _____

dell'unità immobiliare pignorata censita nel Comune di Barano d'Ischia fogl.

33 p.lla 604 Qualità Classe pascolo arboreo Classe U, Sup. are 02 ca 24 R.A.

Euro 0,69;

❖ **alla data del 26/11/2013:** si registra il passaggio degli intestati a “

Proprietà _____

1/1, Atto del 26/11/2013 Pubblico ufficiale GROSSO GIUSEPPE Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 12243 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34896.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 27/11/2013, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

❖ **alla data del 15/11/2013²⁵:** si registra variazione relativo a TIPO MAPPALE del 15/11/2013 Pratica n. NA0519270 in atti dal 15/11/2013 presentato il 14/11/2013 (n. 519270.1/2013), dell'unità immobiliare pignorata censita nel Comune di Barano d'Ischia fogl. 33 p.lla 604 Qualità Classe pascolo arboreo Classe U, Sup. are 02 ca 24 R.A. Euro 0,69;

❖ **alla data del 15/11/2013 (Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico):** si registra Impianto meccanografico del 12/02/1985, dell'unità immobiliare pignorata censita nel Comune di Barano d'Ischia fogl. 33 p.lla 304 Qualità Classe pascolo arboreo Classe U, Sup. are 02 ca 62 R.A. Euro 0,81;

❖ **alla data del 12/02/1985:** si registra situazione degli intestati dall'impianto meccanografico a “

²⁵ Si evidenzia che in tale data con Tipo Mappale del 15/11/2013 Pratica n. NA0519270 in atti dal 15/11/2013 presentato il 14/11/2013 (n. 519270.1/2013), dalla originaria particella n. 304 ai terreni, viene staccata e quindi censita la vecchia guardiola militare che passando dal Catasto Terreni a quello Urbano prende gli identificativi fogl. 33 p.lla 603 sub. 1 cat. F/2, mentre la vecchia p.lla 304 viene soppressa e generata la nuova particella al Catasto Terreni n. 604.



C.F. **Proprietà 1000/1000 fino al 26/11/2013,** _____

dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Comune di Barano d'Ischia fogl. 33 p.lla 604 natura Terreni** sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria ex p.lla 304 soppressa a seguito di Tipo Mappale del 15/11/2013 Pratica n. NA0519270 in atti dal 15/11/2013 presentato il 14/11/2013 (n. 519270.1/2013) e costituzione della nuova particella al Catasto Terreni n. 604. **Non risultano** altre variazioni significative.



14. IMMOBILE N. 14 - FOGLIO 33, P.LLA 328, CAT. QUAL. INCOLTO, CONS. MQ. 806,00
BARANO D'ISCHIA (NA), CONTRADA MONTE BARANO LOCALITÀ TESTACCIO

Terreno a incolto, Comune di Barano d'Ischia (NA), Foglio 33, p.lla 328, Qual.

Incolto, Classe 2, Sup. are 08 ca 06, in ditta a

Proprietà 1/1 (Cfr. All.to n. 32 – _____)

Visura Storica e Estratto di mappa catastale dell'Immobilabile n. 14 – Barano d'Ischia (NA), fogl. 33, p.lla 328, Qual. Incolto, Classe 2, Sup. are 08 ca 06)

❖ **alla data del 22/04/2023:** si registra gli intestati a “

” **Proprietà 1/1,** _____

dell'unità immobiliare pignorata censita nel Comune di Barano d'Ischia fogl.

33 p.lla 328 Qualità Classe incolto prod. Classe 2, Sup. are 08 ca 06 R.A. Euro

0,04;

❖ **alla data del 26/11/2013:** si registra il passaggio degli intestati a “

Proprietà _____

1/1, Atto del 26/11/2013 Pubblico ufficiale GROSSO GIUSEPPE Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 12243 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34896.1/2013 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 27/11/2013, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;



❖ **alla data del 12/02/1985:** si registra situazione degli intestati dall'impianto meccanografico a “

Proprietà 1000/1000 fino al 26/11/2013,

dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

❖ **alla data del 2/02/1985 (Unità immobiliare dall'impianto meccanografico):**

si registra Impianto meccanografico del 12/02/1985, dell'unità immobiliare pignorata censita nel Comune di Barano d'Ischia fogl. 33 p.lla 328 Qualità

Classe incolto prod. Classe 2, Sup. are 08 ca 06 R.A. Euro 0,04.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Comune di Barano d'Ischia fogl. 33 p.lla 328 natura Terreni** sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dalla sua originaria costituzione all'impianto. **Non risultano** altre variazioni significative.

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

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

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



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

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

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

- ❖ per l'**Immobilabile n. 7**, è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, riportato al foglio 224 p.la 419 del Catasto Terreni del Comune di Napoli. Si precisa che nel caso di immobili ricadenti sul territorio del Comune di Napoli, essendo lo stesso suddiviso in sezione, per reperire la relativa mappa censuaria bisogna far riferimento ai Mappali Terreni correlati, pertanto al foglio 36 p.la 12 della Sezione Urbana CHI (Chiaia), corrisponde il Mappale Terreni Correlato foglio 224 p.la 419, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa (Cfr. All.to n. 63 - Estratto di mappa Catastale Comune di Napoli foglio 224 p.la 419 corrispondente al foglio 36 p.la 12 sez. CHI del Catasto Urbano). Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.la 419 fol. 224 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, identificato al N.C.E.U. con p.la 12 fogl. 36, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Cfr. All.to n. 64 – Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale Comune di Napoli foglio 224 p.la 419). Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.





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

- ❖ per l'**Immobilabile n. 8**, è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero complesso immobiliare, riportato al foglio 12 p.lla 106 del Catasto Urbano del Comune di Bacoli (NA), la campitura in giallo indica la posizione dell'intero corpo di fabbrica di cui l'immobile pignorato è parte (Cfr. *All.to n. 65 -Estratto di mappa Catastale Comune di Bacoli (NA) foglio 12 p.lla 106*). Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 106 fol. 12 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Cfr. *All.to n. 66 – Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale Comune di Bacoli (NA) foglio 12 p.lla 106*). Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.





Figura 2: Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa all'immobile pignorato.

- ❖ per l'**Immobilabile nn. 9-10-11**, è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, riportato al foglio 14 p.lla 106 del Catasto Terreni del Comune di Ercolano (NA), la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa. (Cfr. *All.to n. 67 - Estratto di mappa Catastale Comune di Ercolano (NA) foglio 14 p.lla 106*). Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 106 fol. 14 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Cfr. *All.to n. 68 – Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale Comune di Ercolano (NA) foglio 14 p.lla 106*). Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.





Figura 3: Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa agli immobili pignorati.

- ❖ per l'**Immobilabile nn. 12-13-14**, è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo agli immobili pignorati, riportato al foglio 33 rispettivamente p.lla 603, p.lla 604 e p.lla 328 del Catasto Terreni del Comune di Barano d'Ischia (NA), la campitura rispettivamente in rosso (p.lla 63), in giallo (p.lla 604) e in verde (p.lla 328), ne indica con esattezza la posizione sulla mappa. (Cfr. All.to n. 69 - Estratto di mappa Catastale Comune di Barano d'Ischia (NA) foglio 33 p.lle 603 - 604 - 328). Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 106 fol. 14 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE e il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Cfr. All.to n. 70 – Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale Comune di Barano d'Ischia (NA) foglio 33 p.lle 603 - 604 - 328). Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.



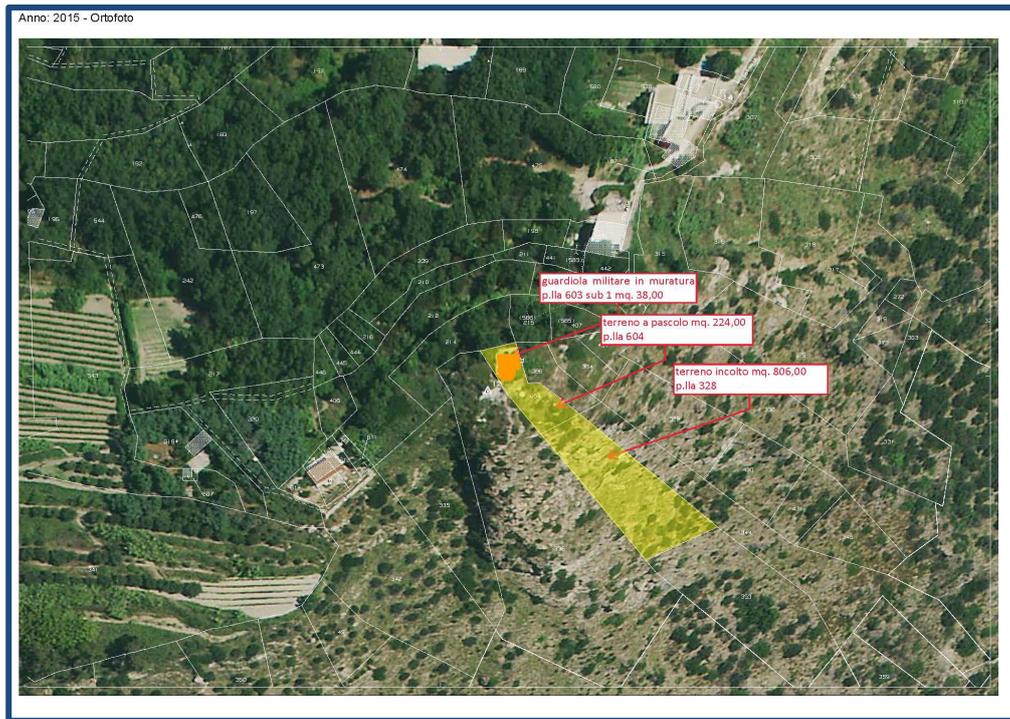


Figura 4: Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa agli immobili pignorati.

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., rappresentata dalla certificazione notarile redatta dal Notaio dott.ssa Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), del 15/05/2017 depositato agli atti della procedura in data 27.05.2012 e della successiva integrazione del 20/07/2017, sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli pertanto **il pignoramento relativamente ai beni pignorati costituiti dagli otto immobili risulta corretto.**



Tuttavia per **l'immobile n. 10** fogl. 14, p.lla 106, sub 29, cat. A/4 del Comune di Ercolano (NA), in merito alla sua provenienza sia dalle relazioni notarili depositate agli atti, sia dall'atto per Notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 30/06/2010 rep. 217433 racc. 15122, trascritto il 08/07/2010 ai nn. 32553/22366, con cui la debitrice esecutata diventa titolare del bene (*Cfr. All.ti n. 7*), viene citata la successione a
 , deceduta in data il 29/03/1976, giusta dichiarazione di
 successione n. 2638 vol. 2309 trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 27/02/1978 ai nn. 4700/4055 (*Cfr. All.ti n. 53*), **in suddetta successione non è presente il subalterno 29**, inoltre pur volando considerare detta successione, non è stata rintracciata alcuna provenienza relativa all'ulteriore quota di 1/2 dell'immobile in oggetto poiché i beni nella denuncia di successione vanno solo per 1/2 a favore della (*dante causa della debitrice esecutata*) mentre l'altro 1/2 va a favore di
 si ritiene quindi che anche la relativa accettazione tacita di eredità nn.



32323/25335 del 17/07/2017 risulta errata. A parere dello scrivente quindi si ritiene che per l'immobile in esame e quindi per il **sub 29** non vi è continuità delle trascrizioni della provenienza del bene nel ventennio.

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

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



7. IMMOBILE N. 7- SEZ. CHI, FOGLIO 36, P.LLA 12, SUB 16, CAT. A/3, CLASSE 3, CONS. 4VANI
NAPOLI, SEZ. CHIAIA - VIA FERDINANDO RUSSO CIV. 34 - PARCO "RIVA FIORITA"
PIANO TERRA - INT. 3

Appartamento, Comune di Napoli – Via Ferdinando Russo n. 34, piano T (terra), interno 3, Sezione CHI, Foglio 36, Particella 12, **Sub. 16**, Zon. Cens. 10, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4vani, Sup. Catast. 77m², Rendita Euro 898,64.

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. 25*), si è potuto accertare che sia l'attuale sagoma esterna sia la superficie in pianta risultano conformi alla vecchia planimetria depositata agli atti del catasto, mentre l'attuale planimetria depositata agli atti informatici del catasto urbano, aggiornata a seguito di variazione per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/03/2009 Pratica n. NA0190418 in atti dal 02/03/2009 (n. 13067.1/2009), in occasione della realizzazione della sopralcatura, riporta una sagoma allungata nella parte retrostante dell'appartamento oggi non riscontrata.

Per meglio comprendere quanto precedentemente descritto si riporta qui di seguito uno stralcio della Planimetria dell'attuale rilievo dello stato dei luoghi (*Figura 5*) che confrontato con lo stralcio di Planimetria catastale oggi agli atti (*Figura 6*) mostra in maniera chiara come la rappresentazione grafica catastale riporta in maniera errata la parte allungata dell'appartamento nella porzione retrostante dello stesso. Non si comprende il motivo di tale discrasia, se non ipotizzare un banale



errore di graficizzazione e/o addirittura un goffo tentativo di rappresentare l'appartamento più ampio di quello che realmente è stato rilevato durante gli accessi, in attesa che venissero eseguiti lavori di scavo nella parte retrostante dell'appartamento che come precedentemente descritto essendo addossato ad un masso tufaceo, avrebbero potuto dar luogo ad un ampliamento dello stesso.



Figura 5: Stralcio Planimetria dell'attuale stato dei luoghi

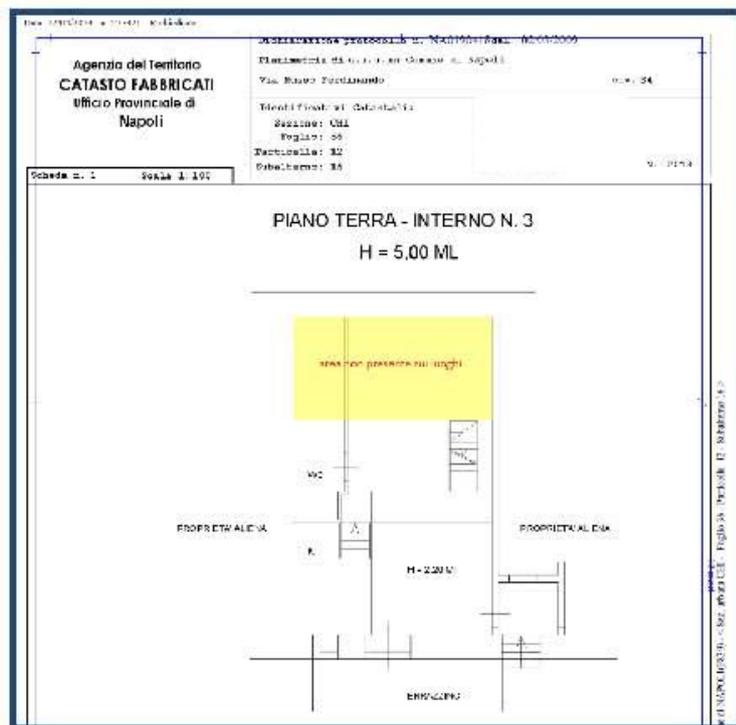


Figura 6: Stralcio Planimetria Catastale

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

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

Le difformità precedentemente elencate, consistente in una errata rappresentazione grafica rispetto al reale stato dei luoghi, non sono tuttavia da ritenersi tali da inficiare l'idoneità del grafico della planimetria catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio. Infatti, nell'ipotesi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le discrasie, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, l'errata rappresentazione

grafica rispetto al reale stato dei luoghi, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agencia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non è** necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L'eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario dell'immobile.



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

8. IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 12, P.LLA 106, SUB 10, CAT. A/5, CLASSE 4, CONS. 2VANI
BACOLI (NA), VIA ROMA CIV. 9 - PIANO 1° (PRIMO CATASTALE)

Appartamento, Comune di Bacoli (NA) – Via Roma n. 9, piano 1 (primo catastale), Foglio 12, Particella 106, **Sub. 10**, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 2vani, Sup. Catast. 44m², Rendita Euro 88,83.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (*Cfr. All.to n. 34*) e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agencia del Territorio (*Cfr. All.to n. 26*), si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta del vano principale **risultano conformi**; **diversamente invece, il confronto tra il vecchio locale cucina e l'attuale cucina con w.c. riscontrato sui luoghi, mostra come questo nel tempo ha subito un**



ampliamento. Nello specifico rilevando le dimensioni dall'originaria planimetria catastale, il locale originariamente aveva dimensioni interne pari a ml. 1,50 x ml. 0,95 paria ad una **superficie utile di mq. 1,42**, attualmente sui luoghi è stato rilevato un locale le cui dimensioni interne totali sono pari a ml. 3,30 x ml. 1,90 per una **superficie utile di mq. 6,27**, quindi di circa mq. 4,82 in più rispetto alla superficie originariamente realizzata. In conclusione relativamente al locale accessorio indicato come cucina sulla originaria planimetria catastale, il confronto effettuato con il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo ha evidenziato che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta del vano **risultano non conformi trasbordando tra l'altro su una superficie di proprietà condominiale ossia dell'androne coperto.**



Occorre precisare infine, che l'originaria planimetria catastale d'impianto, unica planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile del 05/02/1940, evidenzia anche alcune altre difformità di minore rilevanza, nello specifico, confrontando l'attuale stato dei luoghi con quanto assentito e accatastato ab origine, è stato accertato che nel locale principale l'apertura porta-finestra rappresentata sulla planimetria originaria sulla parete a confine con la proprietà aliena “” è stata spostata invece su quella a confine con la proprietà aliena “”.

In definitiva a giudizio dello scrivente facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, relativamente al locale principale **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito ad eccezione del locale accessorio cucina che invece ha subito nel tempo un ampliamento su superficie condominiale **includendo** oggi porzioni aliene di bene comune.

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

Le difformità precedentemente elencate, come meglio sarà indicato nei capitoli successivi, non essendo sanabili e dovendo quindi optare per un ripristino dello



stato dei luoghi, non sono tuttavia da ritenersi tali da inficiare l'idoneità del grafico della planimetria catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio. Infatti, nell'ipotesi che il bene pignorato venga trasferito per effetto della presente procedura, le modifiche apportate, non costituiscono impedimento per la sua trasferibilità, le variazioni relative all'ampliamento del locale cucina e l'apertura di una porta-finestra sulla parete opposta a quella originariamente esistente, il tutto meglio visibili dal confronto con la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successive modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell'Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non** è necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.



9. IMMOBILE N. 9 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 31, CAT. A/4, CONS. 4,5VANI
ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO TERRA

Appartamento, Comune di Ercolano (NA) – Via Arturo Consiglio n. 12, piano T (terra), Foglio 14, Particella 106, **Sub. 31** (*ex sub 2*), Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4,5vani, Sup. Catast. 85m², Rendita Euro 218,46.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (*Cfr. All.to n. 35*) e l'attuale planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 27*), si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile **risultano conformi**.

Occorre precisare però, che l'originaria planimetria catastale d'impianto del 01/02/1940 scheda 3716288, unica planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile, evidenzia alcune difformità tra l'attuale stato dei luoghi e quanto assentito e accatastato ab origine ed in particolare, è stato accertato che l'appartamento nella sua attuale consistenza ha



subito un ampliamento, consistente nella realizzazione di un locale cucina con annesso ingresso, un bagno e un locale deposito esterno, tutte opere realizzate nel tempo sulla corte esclusiva annessa all'appartamento originario. Tali opere come meglio sarà specificato nel successivo capitolo 16., furono realizzate senza alcuna autorizzazione Comunale quindi da ritenersi totalmente prive di legittimo titolo autorizzativo Amministrativo Urbanistico e quindi di natura totalmente abusive. Le variazioni all'immobile avvenute nel tempo sono anche cronologicamente documentate nei passaggi ultraventennali della continuità storica catastale dell'immobile rilevabili dalla Visura storica Catastale (Cfr. All.to n. 27) ed infatti, in essa viene riportato che l'attuale identificativo catastale dell'immobile pignorato sub 31, deriva dalla originario **ex sub 2**, costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile scheda n. 3716288 del 01/02/1940, prima soppresso giusta variazione per AMPLIAMENTO PER ANNESSIONE CORTE del 12/04/2011 Pratica n. NA0362189 in atti dal 12/04/2011 n. 42314.1/2011 con attribuzione di nuovo identificativo **subalterno 30**, e successivamente ancora variato in **subalterno 31** giusta variazione per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2011 Pratica n. NA0423570 in atti dal 03/05/2011 n. 47203.1/2011.

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

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

Non occorre pertanto procedere, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.



10. IMMOBILE N. 10 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 29, CAT. A/4, CONS. 3,5VANI*ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO TERRA*

Appartamento, Comune di Ercolano (NA) – Via Arturo Consiglio n. 12, piano T (terra), Foglio 14, Particella 106, **Sub. 29**, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3,5vani, Sup. Catast. 51m², Rendita Euro 169,91.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (*Cfr. All.to n. 36*) e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 28*), si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta del appartamento risultano conformi; pertanto, **non occorre** procedere, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. In definitiva dai controlli effettuati è possibile affermare che, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

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

11. IMMOBILE N. 11 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 28, CAT. A/4, CONS. 3,5VANI*ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO PRIMO*

Appartamento, Comune di Ercolano (NA) – Via Arturo Consiglio n. 12, piano 1 (primo), Foglio 14, Particella 106, **Sub. 28**, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5vani, Sup. Catast. 58m², Rendita Euro 122,92.

Anche in questo caso, dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (*Cfr. All.to n. 37*) e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 29*), si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta del appartamento risultano conformi, pertanto, **non occorre** procedere, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.

In definitiva dai controlli effettuati è possibile affermare che, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito;



l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

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

12. IMMOBILE N. 12 - FOGLIO 33, P.LLA 603, SUB 1, CAT. F/2 (UNITÀ COLLABENTE)
BARANO D'ISCHIA (NA), LOC. TESTACCIO, VIA MONTE BARANO SNC - PIANO TERRA

Antica guardiola militare, Comune di Barano d'Ischia (NA) – Via Monte Barano n. snc, piano T (terra), Foglio 33, Particella 603, **Sub. 1**, Categoria F/2.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 38) e gli atti catastali reperiti presso l'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 30), per quanto è stato possibile verificare sui luoghi²⁶, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano conformi, pertanto, **non occorre** procedere, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.

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

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

13. IMMOBILE N. 13 - FOGLIO 33, P.LLA 604, CAT. QUAL. PASCOLO, CONS. MQ. 224,00
BARANO D'ISCHIA (NA), CONTRADA MONTE BARANO LOCALITÀ TESTACCIO

Terreno a pascolo, Comune di Barano d'Ischia (NA), Foglio 33, p.lla 604, Qual. Pascolo arb., Classe U, Sup. are 02 ca 24.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 38) e l'Estratto di Mappa Catastale del terreno reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 31), si è potuto accertare che sia

²⁶ Come meglio precedentemente descritto, l'immobile nella sua attuale consistenza, risulta quasi totalmente distrutto, tanto da rendere difficile delimitarne l'esatto perimetro; infatti, sia le pareti perimetrali che il solaio di copertura sono crollati e il piano di calpestio presenta un cumulo di macerie.



la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'appezzamento di terreno risultano conformi, pertanto, **non occorre** procedere, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.

In definitiva dai controlli effettuati è possibile affermare che, **non vi sono** terreni 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.



14. IMMOBILE N. 14 - FOGLIO 33, P.LLA 328, CAT. QUAL. INCOLTO, CONS. MQ. 806,00

BARANO D'ISCHIA (NA), CONTRADA MONTE BARANO LOCALITÀ TESTACCIO

Terreno a incolto, Comune di Barano d'Ischia (NA), Foglio 33, p.la 328, Qual. Incolto, Classe 2, Sup. are 08 ca 06.

Anche in questo caso, dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (*Cfr. All.to n. 38*) e l'Estratto di Mappa Catastale del terreno reperito agli atti dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 32*), si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'appezzamento di terreno risultano conformi, pertanto, **non occorre** procedere, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.

In definitiva dai controlli effettuati è possibile affermare che, **non vi sono** terreni 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.

- C -

Stato di possesso

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



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

IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento per civile abitazione, composto da: un Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, un Vano; due Bagni e un Terrazzino esterno posto al piano T (terra) contraddistinto dall'int. 3, di un piccolo corpo di fabbrica di un solo livello fuori terra facente parte di un complesso residenziale denominato "Parco Riva Fiorita", ubicato nel Comune di Napoli, quartiere Posillipo, alla Via Ferdinando Russo civ. 34.

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che l'immobile pignorato risulta occupato "*sine titolo*" da un certo sig. 9, identificato dal custode giudiziario a mezzo di patente di guida, dalla quale risulta residente in Napoli alla Via Salita Scudillo n. 19, il quale dichiara preliminarmente di utilizzare l'immobile come deposito a titolo gratuito.

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

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

IMMOBILE N. 8
FOGLIO 12 – P.LLA 106 SUB. 10 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Bacoli (NA) - Via Roma civ. 9

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento per civile abitazione, composto da un unico Vano e una cucina con bagno esterni, posto al piano terra



catastalmente piano 1° (primo catastale) poiché avente accesso da una scala che dalla strada porta al livello cortile dove è posto l'accesso dell'abitazione, facente parte di un vecchio fabbricato sito nel Comune di Bacoli (NA), alla Via Roma civ. 9.

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che l'immobile pignorato risulta occupato **“sine titolo”** da una certa sig.ra , la quale, dopo

essere stata regolarmente identificata dal custode giudiziario a mezzo documento d'identità, dichiarava di occupare l'immobile fin dal 1999, in forza di nessun contratto di fitto e quindi **“sine titolo”** e di non versare alcun canone mensile poiché l'immobile è stato concesso in uso gratuito.

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

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



IMMOBILI N. 9

FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 31 APPARTAMENTO - PIANO TERRA
Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento per civile abitazione, posto al piano T (terra), di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Ercolano (NA), alla Via Arturo Consiglio civ. 12, è composto nel suo insieme da: Ingresso/Disimpegno, Cucina, Bagno, due Vani, Corridoio, Ripostiglio, Deposito esterno e una Corte esclusiva.

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che l'immobile pignorato risulta occupato **“sine titolo”** da una certa sig.ra la quale,

dopo essere stata regolarmente identificata dal custode giudiziario a mezzo documento d'identità, dichiarava di occupare l'immobile senza alcun titolo e/o



contratto di fitto, di aver però versato regolarmente un affittanza di Euro 150,00 fino a circa due anni fa e di non aver più versato tale somma poiché nessuno è più passato a ritirare tale canone.

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

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



IMMOBILI N. 10

FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 29 APPARTAMENTO - PIANO TERRA
Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in Via Arturo Consiglio civ. 12, interno al “Vicolo Supportico Sarlo” nel Comune di Ercolano (NA). L'immobile nel suo insieme risulta composto da: Cucina/Soggiorno, due Vani, Bagno e Ripostiglio esterno.

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che l'immobile pignorato risulta occupato ***“sine titolo”*** da una certa sig.ra , la

quale, dopo essere stata regolarmente identificata dal custode giudiziario a mezzo documento d'identità, dichiarava di occupare l'immobile senza alcun titolo e/o contratto di fitto, di aver però versato regolarmente un affittanza di Euro 100,00 fino a circa tre anni fa e di non aver più versato tale somma poiché nessuno è più passato a ritirare tale canone.

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

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



IMMOBILE N. 11**FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 28 APPARTAMENTO PIANO PRIMO****Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)**

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato sito in Via Arturo Consiglio civ. 12, interno al "Vicolo Supportico Sarlo" nel Comune di Ercolano (NA). L'immobile nel suo insieme è composto da: Ingresso/Soggiorno, un Vano, Cucina, Bagno, e Passetto esterno di accesso.

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che l'immobile pignorato risulta occupato "*sine titulo*" da una certa sig.ra , la

quale, dopo essere stata regolarmente identificata dal custode giudiziario a mezzo documento d'identità, dichiarava di occupare l'immobile senza alcun titolo e/o contratto di fitto, di aver però versato regolarmente un affittanza di Euro 150,00 fino a circa 15 mesi fa e di non aver più versato tale somma poiché nessuno è più passato a ritirare tale canone.

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

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

IMMOBILI N. 12 - 13 - 14**FOGLIO 33 – P.LLA 603 SUB 1 UNITÀ COLLABENTE - PIANO TERRA****FOGLIO 33 – P.LLA 604 ARE 02,24 TERRENO A PASCOLO ARBOREO****FOGLIO 33 – P.LLA 328 ARE 08,06 TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO****Barano d'Ischia (NA) – Località Testaccio**

Le unità immobiliari pignorate, sono tutte ubicate nel comune di Barano d'Ischia in Via Vicinale Monte Barano snc e consistono in: una antica guardiola militare ormai totalmente crollata di originaria superficie catastale utile di mq. 38 (*Immobilie n. 12*), un Terreno a pascolo di superficie pari a mq. 224 (*Immobilie 13*) e un Terreno incolto di superficie pari a mq. 806 (*Immobilie 13*).



Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, nonché dalle notizie assunte dalla stessa debitrice esecutata, si è potuto accertare che gli immobili risultano liberi.

Allo stato quindi gli immobili pignorati **risultano liberi** e nella disponibilità materiale della debitrice esecutata nonché giuridica della custodia giudiziaria ai fini della vendita all'asta.

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.

Come meglio rappresentato nel precedente capitolo, solo tre degli otto immobili pignorati risultano liberi mentre gli altri cinque immobili risultano occupati **“sine titolo”**.

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

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

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



Come precedentemente riportato, dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente a quanto già riscontrato e riportato nella relazione preliminare depositata agli atti dal Custode Giudiziario, relativamente allo stato di occupazione degli immobili pignorati, si è potuto accertare che cinque degli otto immobili pignorati risultano occupati da terzi **con titolo non opponibile alla procedura.**

In ordine alla richiesta formulata dal presente quesito, circa la stima dell'indennità di occupazione, per il calcolo del valore locativo, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc.

Occorre inoltre precisare, che non tutti gli immobili pignorati si trovano nello stesso Comune. Nello specifico, l'unità **immobiliare n. 7** è sita nel Comune di Napoli alla sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34, l'unità **immobiliare n. 8** è sita nel Comune di Bacoli (NA) alla Via Roma civ. 9, ed infine le unità **immobiliare nn. 9 – 10 – 11** sono site nel Comune di Ercolano (NA) alla Via Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo).

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 94, ho evinto che per immobili simili a quello oggetto di stima **Immobile n. 7** la cui destinazione è "Residenziale", con stato conservativo "Normale", di tipologia "Abitazioni civili" e posti in Fascia/zona: "Semicentrale/Posillipo", Codice di zona "C24" del Comune di Napoli (fascia in cui ricade Via Ferdinando Russo), indica valori locativi variabili da un massimo di 12,10 Euro/mq. x mese ad un minimo di 8,00 Euro/mq. x mese con un valore medio pari a Euro/mq x mese 10,05.

Dall'esame invece dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 96, per l'**Immobile n. 8** la cui destinazione è "Residenziale", con stato conservativo "Normale", di tipologia "Abitazioni civili" e posti in



Fascia/zona: “*Semicentrale/Baia: (cantieri, Castello, Porto) – Punta Epitaffio (zona ristoranti)*”, Codice di zona “**C5**” **del Comune di Bacoli** (*fascia in cui ricade Via Roma*), indica valori locativi variabili da un massimo di *7,90 Euro/mq. x mese* ad un minimo di *5,10 Euro/mq. x mese* con un valore medio pari a **Euro/mq x mese 6,50**.

Infine dall’esame invece dei dati forniti dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all’allegato n. 98, per gli **Immobili n. 9, n. 10 e n. 11** la cui destinazione è “*Residenziale*”, con stato conservativo “*Normale*”, di tipologia “*Abitazioni civili*” e posti in Fascia/zona: “*Semicentrale/Litoranea Via A. Consiglio, Corso Umberto I, Via D’Annunzio*”, Codice di zona “**C4**” **del Comune di Ercolano** (*fascia in cui ricade Via Arturo Consiglio*), indica valori locativi variabili da un massimo di *7,60 Euro/mq. x mese* ad un minimo di *4,90 Euro/mq. x mese* con un valore medio pari a **Euro/mq x mese 6,25**.

Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di “superficie convenzionale” dell’immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta “convenzionale” prevede l’intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare come cantinole, posti-auto, o utilizzazioni similari.

Occorre infine precisare che nel caso specifico, mentre per la stima degli immobili, come meglio vedremo nel capitolo successivo 22., non saranno considerate ai fini del calcolo della superficie convenzionali e commerciali, le superfici abusivamente realizzate in ampliamento in alcuni immobili, per il calcolo dell’indennità di occupazione invece saranno prese in considerazione poiché effettivamente abitate e sfruttate dagli occupanti degli immobili.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, è stato determinato il valore locativo dei singoli beni occupati secondo il calcolo analitico di seguito riportato:



IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34

Calcolo della superficie convenzionale coperta e semicoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso/Soggiorno	Mq. 14,38	1,00	Mq. 14,38
Cucina	Mq. 8,86	1,00	Mq. 8,86
Disimpegno	Mq. 9,67	1,00	Mq. 9,67
Bagno 1	Mq. 3,97	1,00	Mq. 3,97
Bagno 2	Mq. 2,40	1,00	Mq. 2,40
Vano 1	Mq. 12,80	1,00	Mq. 12,80
Terrazzino	Mq. 7,51	0,30	Mq. 2,25
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			Mq. 54,33



Calcolo del valore locativo mensile:

- Euro/mq. x mese 10,05 x mq. 54,33 (Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 546,00c.t.**

Valore locativo mensile dell'immobile.

IMMOBILE N. 8
FOGLIO 12 – P.LLA 106 SUB. 10 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Bacoli (NA) - Via Roma civ. 9

Calcolo della superficie convenzionale coperta e semicoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Vano 1	Mq. 25,99	1,00	Mq. 25,99
Cucina	Mq. 3,82	1,00	Mq. 3,82
Bagno 1	Mq. 2,18	1,00	Mq. 2,18
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			Mq. 31,99

Calcolo del valore locativo mensile:

- Euro/mq x mese 6,50 x mq. 31,99 (Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 208,00c.t.**

Valore locativo mensile dell'immobile.



IMMOBILI N. 9**FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 31 APPARTAMENTO - PIANO TERRA**

Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

Calcolo della superficie convenzionale coperta e semicoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ing./Dis.	Mq. 3,95	1,00	Mq. 3,95
Bagno	Mq. 4,33	1,00	Mq. 4,33
Cucina	Mq. 8,19	1,00	Mq. 8,19
Corridoio	Mq. 8,50	1,00	Mq. 8,50
Vano 1	Mq. 16,25	1,00	Mq. 16,25
Ripostiglio	Mq. 4,73	1,00	Mq. 4,73
Vano 2	Mq. 8,55	1,00	Mq. 8,55
Deposito	Mq. 6,48	0,50	Mq. 3,24
Corte	Mq. 43,22	0,10	Mq. 4,32
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			Mq. 62,06



Calcolo del valore locativo mensile:

➤ Euro/mq x mese 6,25 x mq. 62,06_(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 388,00 c.t.**

Valore locativo mensile dell'immobile.**IMMOBILI N. 10****FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 29 APPARTAMENTO - PIANO TERRA**

Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

Calcolo della superficie convenzionale coperta e semicoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Cucina/Soggiorno	Mq. 12,47	1,00	Mq. 12,47
Vano 1	Mq. 12,99	1,00	Mq. 12,99
Bagno	Mq. 3,29	1,00	Mq. 3,29
Vano 2	Mq. 5,70	1,00	Mq. 5,70
Ripostiglio	Mq. 1,30	0,50	Mq. 0,65
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			Mq. 35,10

Calcolo del valore locativo mensile:

➤ Euro/mq x mese 6,25 x mq. 35,10_(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 220,00c.t.**

Valore locativo mensile dell'immobile.

IMMOBILE N. 11
FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 28 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
 Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

Calcolo della superficie convenzionale coperta e semicoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso/Soggiorno	Mq. 13,74	1,00	Mq. 13,74
Vano 1	Mq. 19,62	1,00	Mq. 19,62
Bagno	Mq. 2,78	1,00	Mq. 2,78
Cucina	Mq. 6,56	1,00	Mq. 6,56
Passetto	Mq. 6,17	0,30	Mq. 1,85
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			Mq. 44,49

Calcolo del valore locativo mensile:

➤ Euro/mq x mese 6,25 x mq. 44,49_(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 278,00c.t.**

Valore locativo mensile dell'immobile.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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



continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott.ssa Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), depositata agli atti della procedura in data 27.05.2012 e della successiva integrazione del 20/07/2017 depositata agli atti del fascicolo in data 01.08.2017, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 e Napoli 2, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 20.04.2017 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che i beni sottoposti ad esecuzione immobiliare:

- **non sono gravati** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;
- **non sono gravati** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto i beni oggetto di espropriazione **ad eccezione di quelli espressamente richiamati nella presente procedura e per i quali sono intervenuti i creditori chirografari;**
- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni;
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale.

Relativamente ai beni:



IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
 Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato:

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*“Tutela delle cose di interesse artistico o storico”*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*“Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali”*);
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presenta** pesi o limitazioni d'uso.
- **non presenta** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato:

- **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 e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006 e più precisamente, **ricade** tra quelle sottoposte a vincolo di cui al Decreto ministeriale ai sensi della Legge 1497/39, sancite dal Decreto Ministero del 24 gennaio 1953 relativo a località “Collina di Posillipo versante mare” pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 24/02/1953 n. 45 (*Cfr. All.ti n. 71 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Paesaggistico D.lgs. 42 del 22/01/2004 Scala 1:2000 e stralcio G.U. n. 45 del 24/02/1953*);
- **rientra** nel perimetro del ***Piano Territoriale Paesistico Agnano-Camaldoli-Posillipo Dm 14/12/1995*** (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 47 del 26.02.1996) in



zona PI -protezione integrale, la cui normativa esclude la realizzazione di nuove costruzioni (Cfr. All.ti n. 72 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Piano Territoriale Paesistico Agnano-Camaldoli-Posillipo Scala 1:2000);

- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico.
- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di **interesse archeologico art. 58** delle Norme di Salvaguardia (Cfr. All.to n. 73 – 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.
- **rientra** nelle zone classificate come **“Fascia di rispetto Demanio Idrico”**, come risulta dalla tavola dei vicoli del territorio del Comune di Napoli (Cfr. *All.to n. 74 – Stralcio Zonizzazione Vincolo “Fascia di rispetto Demanio Idrico” delle Norme di Salvaguardia Scala 1:2000*).



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

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

IMMOBILE N. 8
FOGLIO 12 – P.LLA 106 SUB. 10 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
 Bacoli (NA) - Via Roma civ. 9

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Bacoli (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato:

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



- **non presenta** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Bacoli (NA) tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato:

- **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 e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006. In particolare l'intero territorio comunale di Bacoli (NA) è assoggettato al vincolo di tutela paesaggistica ex D.lgs. 42/2004 – Parte III ai sensi del Decreto Interministeriale del 15.12.1959 e del D.M. 28.03.1985;
- **rientra** nel perimetro del ***Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei approvato con D.M. 26/04/1999*** (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 167 del 17.07.1999) in **zona PI -protezione integrale**, disciplinate per gli interventi dall'art. 11 della normativa di riferimento, che esclude la realizzazione di nuove costruzioni (Cfr. All.ti n. 75 – *Stralcio Zonizzazione Vincolo Piano Territoriale Paesistico Campi Flegrei Scala 1:2000 – stralcio normativa di riferimento art. 11*);
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico.
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico;

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

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



IMMOBILI N. 9 - 10 - 11**FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 31 - SUB 29 - SUB 28 APPARTAMENTI - PIANO TERRA/PRIMO***Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)*

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Ercolano (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*“Tutela delle cose di interesse artistico o storico”*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*“Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali”*);
- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- **non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi;
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientrano secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Ercolano (NA) tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli.

Inoltre l'area su cui sorgono i corpi di fabbrica di cui sono parte gli immobili pignorati:

- **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 e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006. In particolare l'intero territorio comunale di Bacoli (NA) è assoggettato al vincolo di tutela paesaggistica ex D.lgs. 42/2004 – Parte III ai sensi del Decreto Interministeriale del 15.12.1959 e del D.M. 28.03.1985;
- **rientra** nel perimetro del ***Parco Archeologico di Ercolano D.M. del Ministero dei Beni e Attività culturali e del turismo n. 198 del 09/04/2016*** (Cfr. All.ti n. 76 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Parco Archeologico di



Ercolano D.M. del Ministero dei Beni e Attività culturali e del turismo n. 198 del 09/04/2016 Scala 1:2000);

- **rientra** nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. 04/07/2002** (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 219 del 18.09.2002) in **zona PI -protezione integrale**, disciplinate per gli interventi dall'art. 11 della normativa di riferimento, che esclude la realizzazione di nuove costruzioni (Cfr. All.ti n. 77 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani Scala 1:2000 – stralcio normativa di riferimento art. 11);
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico.



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

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

IMMOBILI N. 12 - 13 - 14
FOGLIO 33 – P.LLA 603 SUB 1 UNITÀ COLLABENTE - PIANO TERRA
FOGLIO 33 – P.LLA 604 ARE 02,24 TERRENO A PASCOLO ARBOREO
FOGLIO 33 – P.LLA 328 ARE 08,06 TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO
 Barano d'Ischia (NA) – Località Testaccio

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Barano d'Ischia (Edilizia Privata e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (“*Tutela delle cose di interesse artistico o storico*”), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (“*Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*”);



- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- **non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi;
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientrano secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Barano d'Ischia (NA) tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli.

Inoltre l'area in cui insistono gli immobili pignorati:

- **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 e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;
- **rientra** nel perimetro del ***Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia approvato con D.M. 08/02/1999*** (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 94 del 23.04.1999) in **zona PI -protezione integrale**, disciplinate per gli interventi dall'art. 11 della normativa di riferimento, **che esclude la realizzazione di nuove costruzioni** (Cfr. *All.ti n. 78 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Piano Territoriale dell'isola di Ischia Scala 1:10000 – stralcio normativa di riferimento art. 11*);
- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico adottato con delibera comitato istituzionale n. 1 del 23/02/2015. In particolare la p.lla 603 su cui insiste la vecchia guardiola militare rientra in **“fascia pericolosità elevata”**, mentre le p.lle 604 e 328 rappresentate dai terreni rientrano in **“fascia pericolosità molto elevata”** (Cfr. *All.ti n. 79 – Stralcio Zonizzazione Vincolo idrogeologico Scala 1:10000*).

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



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

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 e Napoli 2, risultano le seguenti formalità:

1. **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 nn. 10591/7974 del 20/04/2017** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 23/02/2017, repertorio n. 5550/2017 a favore della "MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.", con sede in Firenze (FI) Codice fiscale 00816350482, gravante sull'immobile:
 - **Abitazione al piano T (terra) in Napoli** alla Via Ferdinando Russo civ. 34, int. 3, Sez. CHI, fogl. 36, p.lla 12, **sub 16, Categoria A/3.**
2. **trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 nn. 17067/12337 del 04/06/2021** notificato dal "Tribunale di Napoli Sezione Specializzata Imprese" in data 28/05/2021, repertorio n. 435/2021 a favore del "Fallimento", gravante sull'immobile:
 - **Abitazione al piano T (terra) in Napoli** alla Via Ferdinando Russo civ. 34, int. 3, Sez. CHI, fogl. 36, p.lla 12, **sub 16, Categoria A/3.**
3. **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 nn. 17986/14088 del 20/04/2017** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 23/02/2017, repertorio n. 5550/2017 a favore della "MPS CAPITAL



SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.”, con sede in Firenze (FI)
Codice fiscale 00816350482, gravante sui seguenti immobili:

- **Abitazione** al piano 1 (primo) in **Bacoli (NA)**, alla Via Roma civ. 9, Foglio 12, p.lla 106, **sub 10, catg. A/5**;
- **Abitazione** al piano T (terra) in **Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, Foglio 14, part.lla 106, **sub 31, catg. A/4**;
- **Abitazione** al piano T (terra) in **Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, Foglio 14, part.lla 106, **sub 29, catg. A/4**;
- **Abitazione** al piano 1 (primo) in **Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, Foglio 14, part.lla 106, **sub 28, catg. A/4**;
- **Unità collabente** al piano T (terra) in **Barano d'Ischia (NA)** alla Via Vicinale Monte Barano snc, Foglio 33, part.lla 603, **sub 1, catg. F/2**;
- **Terreno** in **Barano d'Ischia (NA)** alla Località Testaccio, Foglio 33, **part.lla 604**, qualità pascolo arboreo;
- **Terreno** in **Barano d'Ischia (NA)** alla Località Testaccio, Foglio 33, **part.lla 328**, qualità incolto produttivo.

4. **trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 nn. 27771/20647 del 04/06/2021** notificato dal “Tribunale di Napoli Sezione Specializzata Imprese” in data 28/05/2021, repertorio n. 435/2021 a favore del “

, gravante sui seguenti immobili:

- **Abitazione** al piano 1 (primo) in **Bacoli (NA)**, alla Via Roma civ. 9, Foglio 12, p.lla 106, **sub 10, catg. A/5**;
- **Abitazione** al piano T (terra) in **Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, Foglio 14, part.lla 106, **sub 31, catg. A/4**;
- **Abitazione** al piano T (terra) in **Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, Foglio 14, part.lla 106, **sub 29, catg. A/4**;
- **Abitazione** al piano 1 (primo) in **Ercolano (NA)** alla Via Arturo Consiglio civ. 12, Foglio 14, part.lla 106, **sub 28, catg. A/4**;



- **Unità collabente** al piano T (terra) in **Barano d'Ischia (NA)** alla Via Vicinale Monte Barano snc, Foglio 33, part.lla 603, **sub 1, catg. F/2**;
- **Terreno** in **Barano d'Ischia (NA)** alla Località Testaccio, Foglio 33, **part.lla 604**, qualità pascolo arboreo;
- **Terreno** in **Barano d'Ischia (NA)** alla Località Testaccio, Foglio 33, **part.lla 328**, qualità incolto produttivo.

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

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

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

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

Nello specifico:

IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
 Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34

L'unità immobiliare è un appartamento posto al piano terra di in un fabbricato di un solo livello fuori terra, sito nel Borgo di Marechiaro quartiere Posillipo del Comune di Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34, inserito in un contesto condominiale a parco denominato "*Parco Riva Fiorita*" dotato di viali di accesso,



aree destinate a parcheggio, guardiole per la vigilanza ed altri comodi condominiali ed è dotato di regolare Regolamento di Condominio interno con allegate Tabelle Millesimali, depositato presso il notaio dott. Paolo Perone Pacifico di Napoli rep. 2562 racc. 61 del 14/05/1979 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 04/06/1979 al n. 9098 (Cfr. All.ti n. 80 – *Copia Regolamento di Condominio con allegate Tabelle Millesimali, depositato presso il notaio dott. Paolo Perone Pacifico di Napoli rep. 2562 racc. 61 del 14/05/1979 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 04/06/1979 al n. 9098*).

Tuttavia, anche se tale Regolamento Condominiale, descrive in maniera precisa la costituzione dell'intero parco, sia per quanto concerne i fabbricati ad esso appartenenti sia dei viali e degli spazi comuni nonché delle varie pertinenze, accessori e beni comuni, nulla menziona in merito al Fabbricato "F" di cui è parte l'immobile pignorato anzi, escludendolo totalmente dal complesso condominiale. Per quanto concerne quindi, eventuali vicoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, l'unità immobiliare pignorata **non** è gravata da alcun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinato, **ad eccezione** del fatto che, 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 solo fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato e quindi l'immobile staggito, pur partecipando ad alcune spese Condominiali di carattere generale del parco, **risulta totalmente escluso da qualsiasi comodo comune condominiale e soprattutto dal diritto di poter sostare e/o parcheggiare lungo i viali condominiali e/o sugli spazi comuni a tal proposito destinati**. Tale circostanza viene riportata in maniera chiara e per iscritto, in tutti gli atti di trasferimento del bene staggito dal ventennio ad oggi.



IMMOBILE N. 8
FOGLIO 12 – P.LLA 106 SUB. 10 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Bacoli (NA) - Via Roma civ. 9

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato nel Comune di Bacoli (NA) alla Via Roma civ. 9, posto al piano terra (***primo piano catastale***) di un fabbricato plurifamiliare urbano di remota costruzione, facente parte di un casamento costituito da più unità immobiliari in gran parte disarticolate tra loro e in stato di totale abbandono e prive di qualsiasi condizione di abitabilità. Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese, sia dalla debitrice esecutata sia da alcuni condomini compreso l'occupante dell'immobile, intervistati dal sottoscritto nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata **non ha** un'amministrazione Condominiale e **non è munito né di "Tabelle Millesimali" né di "Regolamento Condominiale"**.



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

IMMOBILI N. 9 - 10 - 11
FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 31 - SUB 29 - SUB 28 APPARTAMENTI - PIANO TERRA/PRIMO
Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

Gli **immobili n. 9, n. 10 e n. 11** sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono tutti ubicati nel comune di Ercolano (NA), alla Via Arturo Consiglio civ. 12 e precisamente all'interno del "*Vico Supportico Sarlo*", posti rispettivamente al piano terra (immobili n. 9 e n. 10) e piano primo (immobile n. 11), essi fanno parte di un insieme di casamenti costituito da più unità immobiliari in gran parte come



già detto, disarticolate tra loro e realizzate nel corso degli anni in fasi differenti. Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese, sia dalla debitrice eseguita sia da alcuni condomini compreso gli occupanti degli immobili, intervistati dal sottoscritto nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate **non ha** un'amministrazione Condominiale e non è munito **né di "Tabelle Millesimali" né di "Regolamento Condominiale"**.

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



IMMOBILI N. 12 - 13 - 14
FOGLIO 33 – P.LLA 603 SUB I UNITÀ COLLABENTE - PIANO TERRA
FOGLIO 33 – P.LLA 604 ARE 02,24 TERRENO A PASCOLO ARBOREO
FOGLIO 33 – P.LLA 328 ARE 08,06 TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO
Barano d'Ischia (NA) – Località Testaccio

Gli **immobili n. 12, n. 13 e n. 14** sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono tutti ubicati nel comune di Barano d'Ischia in Via Vicinale Monte Barano snc e consistono in: una antica guardiola militare ormai totalmente crollata (*Immobilie n. 12*), un Terreno a pascolo (*Immobilie 13*) e un Terreno incolto (*Immobilie 13*).

Per quanto riguarda pertanto, eventuali vicoli di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, le unità immobiliari pignorate, per loro natura e tipologia, **non sono** gravate da alcun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui esse sono destinate.



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

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

IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34



L'unità immobiliare pignorata, fa parte di un complesso immobiliare residenziale denominato **“Parco Riva Fiorita”** ubicato alla Via Ferdinando Russo civ. 34 del comune di Napoli con C.F. dotato di amministrazione condominiale gestita dalla Dott.ssa

, la quale, su specifica richiesta del sottoscritto inviata a mezzo mail-pec in data 05.04.2023 reiterata con sollecito mail-pec del 26.04.2023 (Cfr. *All.to n. 81 – Copia della richiesta di informazioni condominiali formulate con mail-pec in data 05.04.2023 e successivo sollecito del 26.04.2023 all'Amministratore del Condominio di Via Ferdinando Russo civ. 34 Napoli - “Parco Riva Fiorita”*), dichiarava a mezzo mail-pec del 26.04.2023²⁷ (Cfr. *All.to n. 82 – Certificazione rilasciata in data 26.04.2023 dall'amministratore del Condominio “Parco Riva Fiorita” Via Ferdinando Russo civ. 34 Napoli*) che relativamente all'immobile pignorato, risulta la seguente situazione:

1. L'importo della quota mensile per l'appartamento per l'esercizio 2023 ammonta ad euro 49,00;

²⁷ N.B. si è evitato di allegare alla presente perizia alcuni documenti forniti dall'Amministratore di condominio sia per una questione di privacy poiché riporta nominativi estranei alla presente procedura sia perché non necessari ai fini della risposta del presente quesito.



2. Esistono spese condominiali scadute non solo dell'ultimo biennio ma anche del periodo intercorrente tra il ottobre 2020 a dicembre 2020 e da gennaio 2021 a aprile 2023.
Nel dettaglio si riepiloga la situazione debitoria globale che ammonta ad euro 4.577,68:
 - quote condominiali ordinarie appartamento da ottobre 2020 a dicembre 2020 euro 190,97;
 - quote condominiali ordinarie appartamento da gennaio 2021 a aprile 2023 euro 1.372,00;
3. Le preciso, inoltre, che il viale e gli spazi relativi alla piazzale a piscina e zona lato mare fanno parte di due Comunioni di cui non sono io l'Amministratore;
4. Non vi è un alloggio portiere bensì una guardiola in prefabbricato;
5. Il Codice Fiscale del condominio ;
6. Relativamente al suddetto cespite è stato notificato Decreto Ingiuntivo a nome di come già precisato dall'Avv. ;
7. Non ci sono controversie riguardanti il condominio ad eccezione di un accertamento tecnico preventivo richiesta da una condomina per danni subiti e subendo da infiltrazioni;
8. Per quanto riguarda i giudizi in corso: Impugnativa di delibera per costituzione di un condominio separato adottata dai Condomini della Palazzina A; Giudizi relativi a debiti pregressi.



Alla missiva veniva infine allegato: Estratto conto ; Regolamento condominio registrato; Rendiconto 2020-2021; Tabelle Millesimali dalle quali si evince che l'immobile pignorato ha **133,65 millesimi di tabella generale**.
Da quanto esposto dall'Amministratore del Condominio, si evince quindi che i debiti condominiali maturati dall'immobile nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (*anni 2021/2022*) è pari a **Euro 1.562,97**.

**-E-
Regolarità edilizia ed urbanistica**

16. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; **indichi la destinazione** d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e



con quella censita in catasto; **accerti** se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

16.1 Regolarità Urbanistico-Amministrativa.

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

IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, è parte di un piccolo fabbricato di un solo livello fuori terra, sito nel quartiere di Posillipo di Napoli, alla Via Ferdinando Russo civ. 34, inserito in un contesto condominiale di sei fabbricati denominato “Parco Riva Fiorita” posizionato sulla omonima riva della baia del costone di Posillipo da cui prende il nome.

Il quartiere Posillipo, prende il suo nome dal greco Pausilypon che letteralmente significa «tregua dal pericolo» o «che fa cessare il dolore», denominazione legata al panorama sul litorale cittadino e sul golfo, veduta di cui si godeva anche duemila anni fa, ed è infatti da oltre 2000 anni che vi si costruiscono ville abitative principesche. Posillipo prende la conformazione di oggi solo nel 1820 e questo lungo periodo di “distacco dal mondo urbanizzato” rende la collina costantemente naturale e paradisiaca. Numerose furono le ville costruite, sia da ricchi patrizi romani che da principi e reali dalla varia cultura e discendenza. La parte discendente della collina di Posillipo, praticamente a picco sul mare, è



rappresentata da Via Ferdinando Russo, anonima e sconosciuta ai più ma che preserva importanti parentesi storiche. Chiusa al traffico veicolare (con esclusione dei residenti), al suo termine esiste un piccolo borgo, “**Riva Fiorita**”, con un piccolo porticciolo in cui insiste anche il piccolo fabbricato di cui è parte l’immobile pignorato. Il borgo, è già presente nella veduta Baratta del 1629, nella quale è chiaramente riconoscibile oltre alla famosa Villa Volpicelli, anche la conformazione della banchina e quindi delle piccole strutture tra cui anche quella che oggi ospita l’appartamento oggetto di pignoramento.

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

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

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

Per individuare l’epoca di realizzazione dell’immobile pignorato, ho eseguito una serie di accurate indagini presso l’Archivio Notarile Distrettuale di Napoli e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1, reperendo gli atti più remoti



inerenti ai passaggi di proprietà e alla continuità storica catastale, relativa al bene pignorato.

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

con atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Antonio Robiony di Napoli del **04/02/1922** rep. 2171 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 05/02/1922 ai nn. 2469/1681, quindi già prima dell'obbligo di richiedere licenza edilizia introdotto dall'art. 1 del Regolamento edilizio del Comune di Napoli del 15.09.1935 (Cfr. All.to n. 46).

Ulteriore conferma, che trattasi di fabbricato la cui realizzazione risale ad almeno un periodo antecedente al 15.09.1935, ci viene data dalla descrizione dei cespiti che vengono veduti con tale atto, in cui vengono descritti come casamenti accessori delle “Industrie Aviatore Meridionali” dello stabilimento Posillipo, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria allegata a detto atto che ne è parte integrante dello stesso.

Per meglio comprendere quanto precedentemente esposto di seguito viene riportato uno stralcio della planimetria allegata all'atto per Notaio dott. Antonio Robiony di Napoli del **04/02/1922** rep. 2171, nella quale si vede chiaramente che il piccolo fabbricato di cui oggi è parte l'immobile pignorato, era una struttura, probabilmente destinato a laboratorio e/o deposito denominata “1° Rep. mobili” a facente parte delle vecchie “Industrie Aviatore Meridionali” successivamente diventata “.



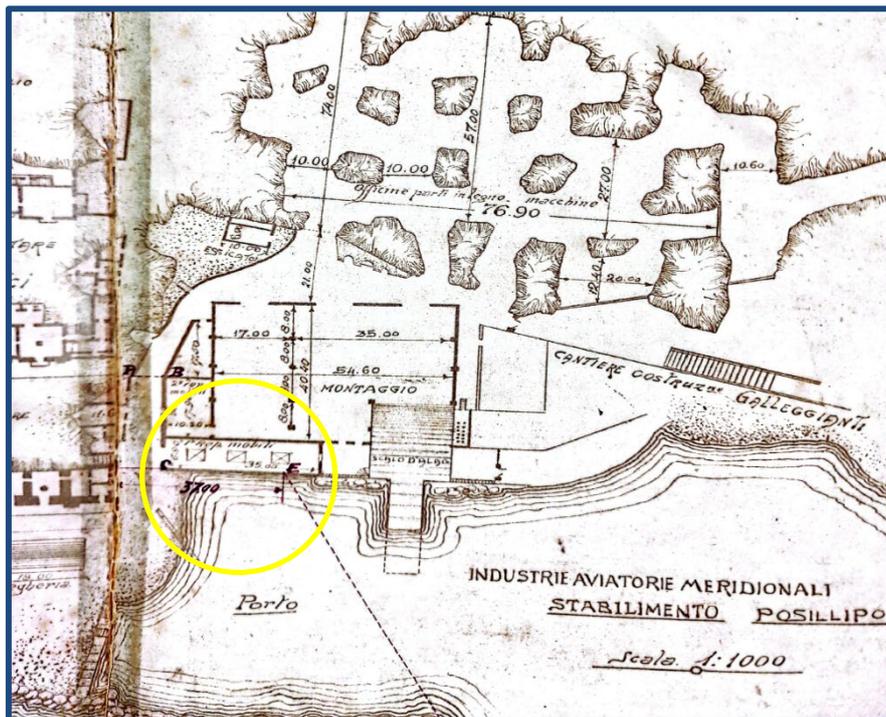


Figura 7: Stralcio della planimetria allegata all'atto per Notaio dott. Antonio Robiony di Napoli del 04/02/1922 rep. 2171.

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

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

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

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

IMMOBILE N. 8
FOGLIO 12 – P.LLA 106 SUB. 10 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Bacoli (NA) - Via Roma civ. 9

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, è ubicato nel Comune di Bacoli (NA) alla Via Roma civ. 9, posto al piano terra (***primo piano catastale***) di un fabbricato plurifamiliare urbano di remota costruzione, facente parte di un casamento costituito da più unità immobiliari in gran parte disarticolate tra loro e in stato di totale abbandono e prive di qualsiasi condizione di abitabilità.

Il complesso di fabbricati dove insite anche quello di cui è parte l'immobile pignorato, nasce in un'area del comune di Bacoli (NA) che si trova nella parte alta della cittadina, a poche centinaia di metri dal "Castello Aragonese".

L'intera area, nasce e si sviluppa, per l'appunto, intorno al Castello Aragonese e prende il nome di frazione di Baia, situato in un'area di notevole importanza strategica, in quanto essendo costruita su un promontorio (*51m s.l.m.*) naturalmente difeso a est da un alto dirupo tufaceo a picco sul mare, e a ovest dalla profonda depressione data dalle caldere di due vulcani chiamati "Fondi di Baia" (facenti parte dei Campi Flegrei), risultava, durante il periodo degli Aragonesi anno 1495 del Regno di Napoli, praticamente inespugnabile e quindi un baluardo di difesa dagli attacchi nemici. La sua posizione - dalla quale si dominava tutto il Golfo di Pozzuoli fino a Procida, Ischia e Cuma - consentiva un controllo molto ampio della zona, impedendo tanto l'avvicinamento di flotte nemiche, quanto eventuali sbarchi di truppe che avessero voluto marciare su Napoli con un'azione di sorpresa alle spalle. Ovviamente con il tempo, l'intera area nata come una fortezza militare, cominciò a popolarsi, consentendo la realizzazione sparsa di edifici lungo tutto il promontorio.



Nello specifico quindi, la zona in cui è compreso il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è costituito da 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 della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 l'edificazione dei terreni in Italia doveva ritenersi sostanzialmente libera in quanto espressione dello *ius edificandum* connesso al diritto di proprietà sull'immobile.

Per individuare l'epoca di realizzazione dell'immobile pignorato, ho eseguito una serie di accurate indagini presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, reperendo gli atti più remoti inerenti i passaggi di proprietà, relativi al bene pignorato, la conferma che l'immobile staggito e quindi l'intero edificio di cui esso è parte è stato realizzato in epoca anteriore al 1942, ci è dato dall'esame cronologico delle date di trasferimento del bene ed in particolar modo dall'intervallo temporale dell'atto di compravendita per notaio dott. Domenico Oriani di Napoli **del 20/10/1907** rep. 8191 racc. 18359 trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 28/10/1907 ai nn. 13932/6212 (Cfr. All.to n. 51), nel quale si legge che al sig. , unitamente alla

coniuge l'immobile pervenne nella maggiore consistenza di un'intera casa colonica, da potere di

L'intervallo temporale dimostra, senza ombra di dubbio, che il fabbricato e quindi l'immobile oggi oggetto di espropriazione alla data del **20.10.1907** era già esistente.



Ulteriore conferma documentale, che trattasi di fabbricato la cui realizzazione risale ad almeno un periodo antecedente l'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942, ci viene data dalla data di presentazione della Planimetria catastale dell'appartamento oggetto di espropriazione, prima ed unica Planimetria catastale agli atti dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio **05.02.1940**, con Decreto Legge 13/04/1939-XVII n. 652, fu istituito l'obbligo della denuncia di accatastamento per tutti gli immobili già presenti e da realizzare su tutto il territorio nazionale, da tale scheda planimetrica catastale, è riportato in maniera chiara sia ancora il "Talloncino di riscontro scheda n. 3660968" sia la data di presentazione della scheda per l'appunto 05.02.1940 a firma dell'intestatario "" (Cfr. All.to n. 26).



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

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

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

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



IMMOBILI N. 9 - 10 - 11
FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 31 - SUB 29 - SUB 28 APPARTAMENTI - PIANO TERRA/PRIMO
Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

Gli immobili n. 9, n. 10 e n. 11 sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono tutti ubicati nel comune di Ercolano (NA), alla Via Arturo Consiglio civ. 12 e precisamente all'interno del "Vico Supportico Sarlo", posti rispettivamente al piano terra (immobili n. 9 e n. 10) e piano primo (immobile n. 11) di due remoti fabbricati costruiti su di un area, su cui sorgono anche altri casamenti, realizzati su un terreno che nel passato era annesso ad una "villa padronale", che attualmente costituisce il fabbricato posto sul fronte strada di Via Arturo Consiglio civ. 12, un tratto viario del cosiddetto "miglio d'oro".

Questa zona di Ercolano (NA), posta nella parte occidentale della città a confine con la fascia costiera, è forse una tra le più antiche. Il Miglio d'oro è un tratto della SS 18 Tirrena inferiore (*un tempo strada regia delle Calabrie*) che storicamente va dal quarto miglio posto ai piedi della "Villa De Bisogno di Casaluce", su Corso Resina 189 a Ercolano (*in prossimità degli Scavi archeologici di Ercolano*), fino a "Palazzo Vallelonga", a Torre del Greco. L'origine risale a "Carlo di Borbone", salito sul trono del Regno di Napoli nel 1735, nei primi anni del suo regno visitò la villa che il duca d'Elboeuf si era fatta costruire sulla riviera vesuviana, rimase così incantato dalla bellezza del paesaggio e dalla mitezza del clima che decise di trasferirsi con la consorte Maria Amalia di Sassonia, e nel 1738 commissionò ad Antonio Canevari la costruzione della Reggia di Portici. Così nello stesso anno "re Carlo" patrocinò la prima campagna regolare di scavi per riportare alla luce i resti dell'antica città di Ercolano. La rigogliosa selva digradante verso il mare, il panorama che spaziava su tutto il Golfo di Napoli, il prestigio della presenza della dimora reale, il fascino delle vestigia dell'antichità, fecero sì che l'intera corte napoletana e molti altri nobili decidessero di trasferirsi lungo quest'area battezzata "Miglio d'oro", facendosi costruire ville e giardini rococò e neoclassici da architetti famosi.

Successivamente verso gli inizi del '900, in un periodo di forte decadenza e crisi economica, i proprietari delle ville lungo il Miglio d'oro, per lo più eredi degli



aristocratici borbonici che le avevano costruite, non furono in grado di garantirne la conservazione, così soprattutto alla fine della prima guerra, i nobili proprietari di queste ville un tempo sontuose, con grosse estensioni di giardini privati nella parte retrostante delle struttura principale, cominciarono a alienare e quindi vendere a terzi i terreni, con la conseguenza che sugli stessi, si cominciarono a costruire fabbricati e casamenti al fine ognuno di soddisfare le proprie esigenze abitative. L'intera fascia del Miglio d'oro fu servita, per quasi un secolo, anche da un'infrastruttura di trasporto, la tranvia Napoli-Portici-Torre del Greco che ne favorì ancora più lo sviluppo e gli interscambi con il capoluogo, favorendo in tal modo anche una forte speculazione edilizia.

Nello specifico quindi, anche in questo caso, la zona in cui sono compresi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è costituito da 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.

Difatti, fino a prima dell'emanazione della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 l'edificazione dei terreni in Italia doveva ritenersi sostanzialmente libera in quanto espressione dello *ius edificandum* connesso al diritto di proprietà sull'immobile.

Per individuare l'epoca di realizzazione degli immobili pignorati, ho eseguito una serie di accurate indagini presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, reperendo gli atti più remoti inerenti i passaggi di proprietà, relativi ai beni pignorati, la conferma che gli immobili staggiti e quindi i fabbricati di cui essi fanno parte sono stati realizzati in epoca anteriore al 1942, ci è dato dall'esame cronologico delle date di



trasferimento dei beni ed in particolar modo dall'intervallo temporale dell'atto di donazione a rogito del Notaio dott. Marino Olimpio di Napoli del 11/10/1949 rep. 6377 racc. 3167, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 07/11/1949 ai nn. 21557/16026. In detto atto si rileva, che i quartini donati da S fanno parte di un fabbricato da lei edificato su suolo acquistato dalla nel **anno 1926**. Dalla visura eseguita al sesto conto Napoli 3 si rileva che effettivamente acquistava dei suoli in virtù di atti del 1926 (*Cfr. All.ti n. 55*). Ai fini quindi delle ulteriori provenienze ci si riporta alle seguenti trascrizioni con le quali acquista i suoli sui quali è stato successivamente edificato il fabbricato del quale fanno parte, tra gli altri, gli immobili in premessa descritti: -atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Camillo Romei di Napoli **del 13/06/1926**, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 19/06/1926 ai nn. 13758/9048 (*Cfr. All.ti n. 56*), atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Attilio Marino di Napoli **del 30/07/1926**, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 02/08/1926 ai nn. 17505/11484 (*Cfr. All.ti n. 57*).

Ulteriore conferma documentale, che trattasi di fabbricati la cui realizzazione risale ad almeno un periodo antecedente l'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942, ci viene data dalla data di presentazione della Planimetria originaria catastale dell'appartamento sub 31 (*ex sub 2*) oggetto di espropriazione, prima Planimetria catastale depositata agli atti dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio del **01.02.1940**, con Decreto Legge 13/04/1939-XVII n. 652, fu istituito l'obbligo della denuncia di accatastamento per tutti gli immobili già presenti e da realizzare su tutto il territorio nazionale, da tale scheda planimetrica catastale, è riportato in maniera chiara sia ancora il "Talloncino di riscontro scheda n. 3716288" sia la data di presentazione della scheda per l'appunto 01.02.1940 a firma dell'intestataro "

(*Cfr. All.to n. 83 – Planimetria catastale originaria di impianto depositata agli atti*



dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio in data 01.02.1940 scheda n. 3716288 dell'Immobilabile n. 9 – Ercolano (NA), fogl. 14, p.lla 106, ex sub 2 oggi sub 31).

Per i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorato, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Ercolano (NA), è stato accertato che non è stato mai richiesto il rilascio del permesso di agibilità e/o abitabilità, tenuto conto anche dell'epoca remota di realizzazione del fabbricato.

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

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

Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione dei fabbricati e quindi delle **unità immobiliari pignorati è da ritenersi legittima** nonché conforme 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**.

IMMOBILI N. 12 - 13 - 14

FOGLIO 33 – P.LLA 603 SUB I UNITÀ COLLABENTE - PIANO TERRA

FOGLIO 33 – P.LLA 604 ARE 02,24 TERRENO A PASCOLO ARBOREO

FOGLIO 33 – P.LLA 328 ARE 08,06 TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO

Barano d'Ischia (NA) – Località Testaccio

Gli immobili n. 12, n. 13 e n. 14 sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono tutti ubicati nel comune di Barano d'Ischia in Via Vicinale Monte Barano snc e consistono in: una antica guardiola militare ormai totalmente crollata (*Immobilabile n. 12*), un Terreno a pascolo (*Immobilabile 13*) e un Terreno incolto (*Immobilabile 13*).

Dalla verifica dello stato dei luoghi eseguita nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che i tre beni pignorati risultano liberi da qualsiasi edificazione



e/o superfetazione che ne possa compromettere la regolarità edilizia. Dal punto di vista urbanistico quindi, l'utilizzazione e lo stato amministrativo edilizio dei beni staggiti è da ritenersi legittimo nonché conforme alle previsioni imposte dallo Strumento Urbanistico Vigente pertanto, i beni staggiti, presentano tutti i requisiti per la normale commerciabilità.

16.2 utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:

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



IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di è parte l'immobile pignorato, è la **Zona "E – componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio - sottozona Ee – rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere"** disciplinate dagli artt. 39 e 44 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (*Cfr. All.ti n. 84 – Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 20 III Scala 1:2000; Cartografia di inquadramento Urbanistico a colori Scala 1:2000; Testo Normativa di riferimento artt. 39 - 44*). La **Zona E – (Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio)** art. 34 delle norme di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, identifica le parti del territorio che comprendono le più rilevanti unità morfologiche connotate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o dell'utilizzazione a scopi culturali rispetto all'urbanizzazione e all'edificazione.



Le parti del territorio ricadenti in detta zona comprendono i beni immobili qualificati di bellezza naturale, aventi valore paesistico, storico e ambientale nel loro complesso e, come tali, sottoposti a tutela improntata a integralità e globalità delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali e storicotestimoniali.

La disciplina della zona E si applica alle cinque sottozone in cui essa si articola, salvo le specifiche norme a esse relative. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:

- sottozona Ea - Aree agricole
- sottozona Eb - Aree incolte
- sottozona Ec - Aree boscate
- sottozona Ed - Aree a verde ornamentale
- **sottozona Ee - Rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere.**



Le trasformazioni fisiche ammissibili nella zona E sono disciplinate come segue:

- in rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico, non sono ammesse modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento naturale del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalle normali operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola o boschiva delle aree in abbandono. Non è consentita la modifica degli elementi caratteristici del paesaggio agrario, quali il sistema dei sentieri, i manufatti di contenimento dei terreni, la rete della minuta idrografia superficiale. Non è consentito altresì il deposito, anche temporaneo, di materiali di risulta, inerti, materiali da costruzione, rottami e altri simili materiali. E' fatta salva la realizzazione di opere per l'adeguamento della rete dei sottoservizi, nonché del sistema delle linee su ferro, nel rispetto delle finalità di tutela e delle modalità di intervento di cui alle presenti norme. E' fatta salva altresì la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche e simili, impianti per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, nonché di piste non impermeabilizzate di larghezza non superiore ai 3 m, quali piste ciclabili, equestri o



per funzioni di servizio, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni interessati o di consentire il godimento del paesaggio e il raggiungimento dei punti panoramici di cui all'articolo 1 della L.1497/39, e di cui all'articolo 59 delle medesime norme. Gli interventi di consolidamento di pendici e quant'altro assimilabile devono essere condotti nel rispetto della configurazione naturale dei luoghi e, ove non ostino particolari esigenze statiche non altrimenti soddisfacibili, privilegiando l'uso di tecniche naturali. Tutte le suddette opere non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e sviluppo tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati. Esse stesse devono qualificarsi come componenti del paesaggio in cui sono inserite e migliorare, se necessario, le condizioni della stabilità dei suoli e l'equilibrio idrogeologico. A tal fine si dovranno privilegiare materiali a basso impatto ambientale con prevalente carattere di biocompatibilità; - in rapporto agli insediamenti, agli edifici e ai manufatti rurali esistenti sono ammesse le trasformazioni fisiche indirizzate al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie, nonché dei valori testimoniali delle attività colturali connesse.

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del titolo III della L 24 marzo 1989 n.122, è esclusa ogni deroga ai vincoli in materia paesaggistica e ambientale. E' fatta salva la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari nei locali siti a piano terreno o interrati nell'ambito del volume esistente dei fabbricati ricadenti nella zona E.

Negli insediamenti, manufatti rurali ed edifici esistenti le trasformazioni fisiche ammissibili sono limitate agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Ai soli fini della realizzazione di attività di cui al comma 1 lettera b) dell'articolo 21, è altresì consentita la ristrutturazione edilizia e il riaccorpamento dei volumi legittimamente realizzati in epoca successiva al 1943.



E' ammesso il frazionamento, ove coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo.

I proprietari o gli aventi titolo sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 del codice penale da professionista abilitato, che attesti lo stato di fatto e l'eventuale evoluzione storica dell'immobile oggetto di intervento.

Le utilizzazioni compatibili negli edifici esistenti in zona E, oltre quelle di cui all'articolo 21 punti a), b), sono quelle ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione, sportive.

Negli edifici costruiti in epoca successiva al 1943 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Per la formazione ed il mantenimento delle aree verdi pubbliche e di pubblico interesse è consentito il ricorso alla iniziativa privata, per la realizzazione degli interventi conformi alla presente normativa.

Nello specifico il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, risulta classificato **nella fascia sottozona Ee - "rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere"** assoggettati alla specifica disciplina dagli art. 44 di tali Norme di Attuazione.

La sottozona Ee identifica:

- a) le parti del territorio non assoggettate ad attività colturali di tipo antropico, connotate da assenza di prodotto agricolo, e aventi copertura vegetale per lo più spontanea a diversi livelli dinamico-evolutivi o peculiare, quale quella rupicola delle strutture tufacee a vista;
- b) le aree dismesse dalla attività estrattiva;
- c) la linea costiera caratterizzata dalla presenza di spiagge, scogliere, scogli isolati e lo specchio acqueo antistante.

Le trasformazioni fisiche ammissibili riguardano azioni di tutela, risanamento e stabilizzazione delle pareti tufacee e della sovrastante copertura pozzolanica. Gli effetti dell'erosione causata dagli agenti atmosferici e meteomarinari vanno



controllati privilegiando di norma azioni che non contrastino la naturale tendenza stabilizzatrice del fenomeno in evoluzione.

Le utilizzazioni compatibili nelle aree a) e b) descritte al comma 1 sono finalizzate al ripristino dei processi evolutivi naturali della vegetazione spontanea, per costituire idonei habitat per il soggiorno o il trasferimento di specie faunistiche selvatiche e della microfauna. Per le aree dismesse dall'attività estrattiva le utilizzazioni compatibili sono finalizzate prevalentemente al recupero ambientale delle cave e dei costoni, mediante la stabilizzazione delle pareti tufacee e, per le cave dismesse, alla sistemazione del suolo con la ricostituzione dello strato di terreno attivo e il reimpianto della vegetazione. Nel caso di cave a fossa si può ottenere il riempimento con rifiuti speciali inerti, quali materiali derivanti dalle attività di demolizione e costruzione. Sono da escludere, oltre che i rifiuti solidi urbani, anche i rifiuti non provenienti dalle attività di demolizione e costruzione. Non è consentita l'installazione di impianti serricoli. Non è consentita la realizzazione di superfici utili all'interno delle cavità.

Nei casi in cui si prevede il riempimento, anche parziale delle cave, e un progetto di ripristino ambientale, è ammesso l'insediamento temporaneo di impianti di trattamento di materiali inerti derivanti da attività di demolizione e costruzione. L'esercizio dell'impianto può protrarsi fino al raggiungimento delle finalità, in base a uno specifico programma predisposto nell'ambito del piano o progetto di ripristino ambientale. Ciascun intervento dovrà essere convenzionato sulla base delle norme di settore vigenti.

Ogni intervento relativo alla linea costiera come definita al precedente comma 1 è assoggettato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Nelle more dell'approvazione di tale strumento sono consentiti interventi diretti finalizzati:

- a) alla manutenzione ordinaria e straordinaria e al restauro e risanamento conservativo dei manufatti esistenti e non produttivi di inquinamento.



- b) all'eliminazione di elementi d'inquinamento quali baracche abusive, scarichi di rifiuti solidi e di liquami, ruderi senza valore storico, impianti in disuso, cartelli, segnaletica, assicurando la libera fruizione dei tratti di costa.
- c) alla pulizia e al ripascimento delle spiagge.

Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo di cui al precedente comma, e per non oltre tre anni dalla data di approvazione della presente variante, lungo la linea costiera come definita al precedente comma 1, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il montaggio, nel periodo estivo, di strutture per l'attività balneare, compresi wc ecologici, di strutture per l'attracco temporaneo di natanti, quali passerelle e pontili mobili, con esclusione di volumi, previa presentazione di fidejussione bancaria a garanzia dello smontaggio e degli eventuali danni ambientali;
- b) l'installazione a mare di strutture temporanee necessarie agli enti pubblici preposti alla sicurezza, al controllo e alla vigilanza, agli enti e istituti universitari o di ricerca pubblici per le analisi del mare, nonché per la ricerca archeologica e per il recupero dei reperti. E' consentito l'ancoraggio temporaneo a corpi non fissi quali gavitelli e corpi morti alle condizioni di cui al comma 3. E' consentita, la balneazione e la pesca. Sono vietati gli scarichi a mare di materiale solido e di liquami;
- c) la realizzazione di scogliere, esclusivamente sommerse o affioranti, con il riciclo di massi in pietra vesuviana e con l'esclusione di massi di roccia calcarea e, per le parte immerse, di manufatti in cemento. Tale realizzazione è soggetta alle preventive valutazioni e agli studi meteomarini prescritti dalle norme vigenti. Per le scogliere esistenti è escluso ogni ripascimento ed è consentita la trasformazione secondo le modalità di cui alla presente lettera.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, **rientra** nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera CC n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971 (Cfr. All.to n. 85 – Stralcio Zonizzazione Centro Abitato Napoli foglio 224 p.lla 419 Scala 1:2000).



IMMOBILE N. 8
FOGLIO 12 – P.LLA 106 SUB. 10 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Bacoli (NA) - Via Roma civ. 9

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricade l'immobile pignorato, dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 30/06/2021 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale "PUC" e delle relative Varianti al PRG approvata con D.P.R.G. n. 2849 del 18/06/1976, nel medesimo "PIANO URBANISTICO STRUTTURALE", il suolo distinto nel Catasto Terreni al foglio 12, particella 106, comparto "zona di Baia", e quindi il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, essendo inquadrata secondo lo stralcio di zonizzazione dello "Stato della pianificazione e programmazione", Tavola QCO.17 Scala 1:10.000, in "**Zona B – Intensiva Esistente**", risulta secondo il "Piano Strutturale" (Disciplina di piano di detto "PUC"), inquadrata nell'unità territoriali "**Zona 2b – Insediamenti consolidati in aree di valore ambientale**", Tavola PS.04/2 Disciplina di piano: Baia - Centro urbano Scala 1:4000 (Cfr. All.to n. 86 – Stralcio Tav. QCO.17 Scala 1:10.000 Zonizzazione Cartografia di inquadramento Urbanistico PRG; Stralcio Tav. PS.04/2 Scala 1:4000 Zonizzazione Cartografia Disciplina di piano di inquadramento Urbanistico; Normativa di riferimento art. 22 delle norme di attuazione Unità Territoriale: 2b – Insediamenti consolidati in aree di riqualificazione ambientale).

Detta Unità Territoriale, comprende le aree di riqualificazione e valorizzazione ambientale, di cui all'art. 21, compromesse da insediamenti abitativi e turistico-ricettivi, per le quali vanno individuate politiche mirate di riqualificazione ambientale e di rinaturalizzazione, in connessione con la necessità di tutela idrogeologica e da frana e di dotazione infrastrutturale, quali l'abitato di Miseno, le aree a monte di via Risorgimento fino a punta di Cannito, la punta di Cento Camerelle fino al mare e l'area dello Scalandrone.

2. Corrispondenza con le zone territoriali del PTP:

- Zona PI – Protezione Integrale;
- Zona PIR – Protezione Integrale con restauro paesaggistico-ambientale.



3. Obiettivi degli interventi:

Gli interventi sono rivolti alla riqualificazione dell'eccezionale ambiente, compromesso da interventi edilizi intensivi e da destinazioni d'uso anche incongrue che hanno deteriorato la regimentazione e tutela delle acque, la vegetazione mediterranea, la tutela dell'avifauna di passo e che possono innescare rischi idrogeologici e di frana.

4. Destinazioni d'uso:

Sono consentite esclusivamente le destinazioni d'uso di cui all'art. 23-ter del TUE, compatibilmente con le norme di tutela previste, ovvero:

- residenziali;
- rurali;
- turistico-ricettive e per il tempo libero;
- artigianali di servizio;
- attività commerciali, terziarie-direzionali e di quelle produttive, di cui alle lettere b e c dell'art. 23-ter del TUE, "se già esistenti alla data di adozione del Puc, nonché" di superficie lorda non superiore a 400,00 mq "per le nuove attività".

5. Prescrizioni attuative:

a) In tutte le aree ai fini della riqualificazione e del ripristino delle qualità ambientali, oltre alle prescrizioni di cui all'art. 19, sono esclusi:

- la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera e) del TUE, compreso quelle destinate ad attrezzature pubbliche o ad uso pubblico;
- la realizzazione di nuove strade veicolari e di parcheggi di qualsiasi natura, a meno di quelli previsti dal presente Puc;
- l'attraversamento di opere infrastrutturali e reti di servizio anche pubbliche, a meno di quelle previste dal presente Puc.



- b) nelle aree a rischio idrogeologico R3 e R4 del PSAI sono consentiti solo gli interventi di difesa del suolo approvati dal DIAM. A tal fine si applicano le misure di incentivazione previste nella successiva lettera e);
- c) ogni intervento è subordinato ad opere di rinaturalizzazione e di impianto di specie vegetali consone con quelle consolidate nell'ambito flegreo. E' consentita la realizzazione di giardini e parchi ed attrezzature per il tempo libero connesse che non comportino nuove edificazioni.
- d) per gli edifici successivi al 1945 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volumetria e per un'altezza non superiore a 10,00 m.
- e) per gli edifici di cui alla precedente lettera d), solo se compresi nei Pua di cui all'art. 11, per la demolizione e ricostruzione nelle aree di atterraggio nella UT 6, si applicano le misure di compensazione. Le aree conseguenti alle demolizioni vanno sistemate come aree a giardini, per il tempo libero e lo sport, nonché per attrezzature pubbliche o ad uso pubblico, che non comportino nuove edificazioni. Si applicano misure di incentivazione con una premialità edificatoria pari al 20% della volumetria demolita o, se dipendenti da interventi di difesa del suolo di cui alla precedente lettera b), del 30% della volumetria demolita.



6. Modalità d'attuazione:

- Interventi diretti dotati dei titoli abilitativi di cui al TUE.
- Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 11.

7. Attrezzature pubbliche:

Come previste nel Puc, negli elaborati PS-05. Sono consentite attrezzature ad uso pubblico per lo sport all'aperto e per il tempo libero che non comportino nuove edificazioni.

8. Corrispondenza alle zone di cui all'art. 2 del D.I. 1444/1968:

- Zona B - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.



IMMOBILI N. 9 - 10 - 11**FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 31 - SUB 29 - SUB 28 APPARTAMENTI - PIANO TERRA/PRIMO****Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)**

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricadono gli immobili pignorati, dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22/07/2020 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale “PUC”, nel medesimo PIANO URBANISTICO STRUTTURALE, il suolo distinto nel Catasto Terreni al foglio 14, particella 106 nella relativa TAV. n. 8 di detto “PUC”, ricade nell’**AMBITO I** che comprende: **-Centro storico-**, così come già inquadrata (fino al 22/07/2020) in Zona “**Intensiva esistente**” del previgente P.R.G. del Comune, approvato il 07/10/1974 n. 401 del C.T.A. Provveditorato alle OO.PP. per la Campania (Cfr. All.to n. 87 – Stralcio Tav. 8 Zonizzazione Cartografia Ambiti Territoriali Scala 1:10000; Stralcio Tav. 18 Zonizzazione Cartografia di inquadramento Urbanistico PRG previgente Scala 1:10.000)

Le parti del territorio comunale ricadenti in tali zone sono destinate alla conservazione dell'edilizia esistente ed al completamento sulle aree di risulta con destinazione ad abitazione ed uffici.



Il rilascio delle singole licenze edilizie è subordinato all’esistenza di opere di urbanizzazione primaria atte a sopportare i nuovi carichi di progetto.

Il piano terra di tutti i nuovi edifici deve essere previsto a porticato libero, l’area di tali porticati non può essere computata come area di parcheggio prevista dall’art. 18 della Legge urbanistica, n. 765.

Inoltre, secondo il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, vigente per l’intero territorio comunale di Ercolano, il suolo in questione distinto nel Catasto Terreni al foglio 14, particelle n. 106, ricade in **zona PI -protezione integrale**, disciplinate per gli interventi dall’art. 11 della normativa di riferimento, che **esclude la realizzazione di nuove costruzioni** (Cfr. All.to n. 77).

1. La zona P.I. comprende gli elementi e le aree geologiche, naturalistiche, ambientali, paesistiche, archeologiche più rilevanti dell'ambito vesuviano.
2. L'area in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di Protezione Integrale (P.I.).



3. Gli interventi ammissibili sono volti alla conservazione e al miglioramento del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione della zona; interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco; interventi di risanamento e restauro ambientale volti alla ricostruzione delle caratteristiche vegetazionali dei siti nonché alla riqualificazione anche attraverso l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, e di ogni altro detrattore ambientale; interventi di sistemazione e adeguamento delle viabilità pedonale e carrabile esistente, anche attraverso ampliamento con le limitazioni di cui all'art. 9 lettera "h" della presente normativa, per consentire una migliore fruizione dei valori paesistici e panoramici.

4. È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti con l'esclusione di cui al successivo punto 7 del presente articolo; è vietata la costruzione di strade rotabili e di qualsiasi tipo; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree di nuovo impianto; è vietata la coltivazione delle cave esistenti nella zona. È vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni agrarie esistenti. È vietato il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di essenze estranee al contesto paesistico culturale dovranno essere sostituite da specie indigene o compatibili con il suddetto contesto, eventuali interventi di sostituzione di essenze estranee al contesto paesistico culturale dovranno essere gradualmente e programmati. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze, ovvero per quelli strettamente necessari ai fini dell'attività scientifica dell'Osservatorio Vesuviano.



5. Nei complessi vegetazionali naturali devono essere effettuati, a cura dei proprietari e dei possessori, anche utilizzando le disponibili provvidenze di legge statali e regionali, gli interventi atti ad assicurare la tutela e la conservazione. In particolare gli interventi devono tendere al mantenimento ed alla ricostruzione e riqualificazione della vegetazione tipica dei siti. È consentito l'uso agricolo del suolo, anche attraverso la ricostituzione delle colture agrarie tradizionali, con le seguenti prescrizioni: è vietata l'aratura oltre i cinquanta centimetri di profondità nelle aree di interesse archeologico di cui al punto 2 dell'art. 5 della presente normativa; è vietata l'introduzione di coltivazioni estranee alle tradizioni agrarie locali; è vietato l'impiego di mezzi e tecniche di coltivazione che comportino una riduzione delle potenzialità produttive del suolo e di altre risorse primarie; è vietata la sostituzione di colture arboree; è vietata l'impianto di nuove serre di qualsiasi tipo e dimensioni.

6. Per la fascia marina di 300 metri antistante la costa del Comune di Torre del greco e individuata nelle tavole di zonizzazione, la Soprintendenza Archeologica competente per il territorio dovrà redigere in collaborazione con gli Enti e con gli organismi competenti, un Piano Particolareggiato Marino che delimiti gli specchi d'acqua da destinare a Parchi Archeologici Subacquei e che regolamenti l'uso di tale fascia marina, con particolare riferimento alla navigazione sia da diporto, sia commerciale, agli ormeggi, alla pesca, alla mitilicoltura ed eventuali vivai ittici. Nelle more dell'approvazione di tale Piano Particolareggiato, devono essere soggetti a parere preventivo della Soprintendenza Archeologica tutti gli interventi, anche straordinari, che interessino i fondali marini.

7. Oltre agli interventi di cui agli artt. 7 punto 6 e 9 lettera "a", è consentito l'adeguamento igienico-funzionale, anche attraverso ampliamenti, delle case rurali, con esclusione degli edifici di valore ambientale e paesistico e di quelli di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 1 della legge n. 1497/39.

Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario non dovranno superare il limite massimo del 20% (venti %) della superficie residenziale



esistente e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di tramezzamenti).

La concessione ad edificare deve prevedere la obbligatoria trascrizione alla conservatoria dei registri immobiliare del vincolo della destinazione agricola del fondo e dei manufatti autorizzati dalla concessione stessa.



IMMOBILI N. 12 - 13 - 14

FOGLIO 33 – P.LLA 603 SUB 1 UNITÀ COLLABENTE - PIANO TERRA

FOGLIO 33 – P.LLA 604 ARE 02,24 TERRENO A PASCOLO ARBOREO

FOGLIO 33 – P.LLA 328 ARE 08,06 TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO

Barano d'Ischia (NA) – Località Testaccio

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricadono gli immobili pignorati, dato atto che con Delibere di Consiglio Comunale n. 54 del 18/05/2021 e n. 73 del 30/06/2021, è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale “PUC” Strutturale di cui alla L.R. 16/2004 ed al Regolamento Regionale 5/2011 (come modificato dal Regolamento Regionale 7/2019), nel medesimo “PIANO URBANISTICO STRUTTURALE”, i suoli pignorati in uno alla vecchia guardiola militare distinti nel Catasto Terreni al foglio 33, particelle 603 - 604 - 328, ricadono in zona a destinazione d’uso **E5 -Litorale marino in condizioni di naturalità-**, disciplinate dall’art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (Cfr. All.to n. 88 – Stralcio Tav. 22 Zonizzazione Cartografia di inquadramento d’uso del suolo Scala 1:2000; Normativa di riferimento art. 15 delle norme di attuazione Unità Territoriale: E5 – Litorale marino in condizioni di naturalità).

In dette zone il PUC individua come “litorale marino in condizioni di naturalità” quegli areali in cui si concentrano alcune delle massime emergenze naturalistiche e geomorfologiche del territorio di Barano d’Ischia coperte in parte anche dalla normativa dei Siti di interesse comunitario (SIC). Si tratta di contesti a semiologia naturale molto ricca, prevalentemente caratterizzati da costa alta e



rocciosa, macchia mediterranea e lembi significativi di vegetazione alofila che, nonostante la presenza di erosione costiera, detrattori, usi impropri, ecc., riveste un alto valore paesistico e scenografico e rappresenta un prezioso habitat per la fauna. Valgono in questa zona le prescrizioni di cui agli Art.li 6, 9 e 11 del Piano Paesistico di cui al D.M. 8.2.1999.

In queste zone è di norma fatto divieto di modificare lo stato dei luoghi con particolare riguardo a qualunque prelievo di materiali, a movimenti di terra, a scavi e riporti, ecc., ed è altresì proibita ogni attività di utilizzo, di permanenza antropica o di prelievo o di intervento sulle risorse di qualunque tipo.

In particolare è vietato:

- l'alterazione dell'andamento naturale del terreno;
- il traffico motorizzato al di fuori delle strade carrabili;
- abbandonare rifiuti;
- praticare il campeggio;
- esercitare attività che compromettano l'integrità ambientale e la tranquillità dei luoghi;
- installare ed esercitare servizi per la balneazione che non siano di tipo reversibile e non permanente.

In particolare sono consentite le seguenti attività:

- gli interventi di difesa del suolo e di restauro ambientale, con il divieto di taglio delle piante di alto fusto e della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea;
- le azioni finalizzate alla conservazione del manto vegetale costiero esistente, con particolare attenzione per la vegetazione psammofila e alofila, sia di costa sabbiosa che rocciosa e per quella della macchia mediterranea, lungo le fasce di spiaggia e retro spiaggia;
- le azioni finalizzate alla riqualificazione e ricostituzione della vegetazione costiera purché effettuate con specie autoctone secondo requisiti



fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione dell'area;

- le attività escursionistiche supportate da interventi di adeguamento della sentieristica esistente;
- la realizzazione di accessi connessi al sistema degli itinerari escursionistici e a punti di appoggio per la balneazione dotati di servizi igienici di tipo reversibile e non permanente.

16.3 Verifica della compatibilità della destinazione d'uso dell'immobile, con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto

Per quanto concerne la verifica della compatibilità della destinazione d'uso degli immobili, con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto, dall'esame degli atti recuperati presso le rispettive Amministrazioni Comunali è emerso quanto segue:

IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34

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

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso **“Residenziale”**, risulta **non compatibile** con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è la **Zona “E – componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio - sottozona Ee – rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere”** che prevede una destinazione d'uso degli immobili prevalentemente diversa.

La **Zona E – (Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio)** art. 34 delle norme di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale del



Comune di Napoli, identifica le parti del territorio che comprendono le più rilevanti unità morfologiche connotate, nell'insieme, da sussistente prevalenza dello stato di natura o dell'utilizzazione a scopi colturali rispetto all'urbanizzazione e all'edificazione.

IMMOBILE N. 8
FOGLIO 12 – P.LLA 106 SUB. 10 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Bacoli (NA) - Via Roma civ. 9

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

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso **“Residenziale”**, **risulta compatibile** con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è la **“Zona B – Intensiva Esistente”**, come risulta dal “Piano Strutturale” (Disciplina di piano), inquadrata nell'unità territoriali **“Zona 2b – Insediamenti consolidati in aree di valore ambientale”**, disciplinata dall'art. 22 delle norme di attuazione Unità Territoriale del Piano Urbanistico Comunale “PUC” adottato che con Delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 30/06/2021, **–che riguardo le destinazioni d'uso in dette zone, comprende insediamenti prevalentemente di tipo Residenziali”**.



IMMOBILI N. 9 - 10 - 11
FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 31 - SUB 29 - SUB 28 APPARTAMENTI - PIANO TERRA/PRIMO
Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

L'attuale destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate è **“Residenziale”** così come riportato anche nella denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E. di Napoli.

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso **“Residenziale”**, **risulta compatibile** con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove sono compresi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati è la zona **AMBITO I** che comprende: -



Centro storico-, delle norme di attuazione Unità Territoriale del Piano Urbanistico Comunale “PUC” adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22/07/2020 e così come già inquadrata (fino al 22/07/2020) in Zona “**Intensiva esistente**” del previgente P.R.G. del Comune, approvato il 07/10/1974 n. 401 del C.T.A. Provveditorato alle OO.PP. per la Campania, **–che riguardo le destinazioni d’uso in dette zone, comprende insediamenti prevalentemente di tipo Residenziali**”.



IMMOBILI N. 12 - 13 - 14

FOGLIO 33 – P.LLA 603 SUB 1 UNITÀ COLLABENTE - PIANO TERRA
FOGLIO 33 – P.LLA 604 ARE 02,24 TERRENO A PASCOLO ARBOREO
FOGLIO 33 – P.LLA 328 ARE 08,06 TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO
Barano d’Ischia (NA) – Località Testaccio

L’attuale destinazione d’uso dei beni oggetto di pignoramento è “**Terreno arboreo, incolto con unità collabente**” così come riportato anche nella denuncia di accatastamento registrata all’U.T.E. di Napoli.

Dal punto di vista urbanistico quindi, l’attuale destinazione d’uso “**Terreno arboreo, incolto con unità collabente**”, **risulta compatibile** con quella prevista sia dall’attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove insistono gli immobili pignorati è la zona **E5 -Litorale marino in condizioni di naturalità-**, disciplinate dall’art. 15 delle norme di attuazione Unità Territoriale del Piano Urbanistico Comunale “PUC” adottato che con Delibere di Consiglio Comunale n. 54 del 18/05/2021 e n. 73 del 30/06/2021, **–che riguardo le destinazioni d’uso in dette zone, individua quegli areali in cui si concentrano alcune delle massime emergenze naturalistiche e geomorfologiche del territorio**”.

16.4 Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Per quel che concerne invece la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente ad abusi o difformità eseguite successivamente ai titoli abilitativi rilasciati, dal confronto effettuato tra le originarie Planimetrie Catastali d’impianto dei vari immobili e i rilievi



planimetrici realizzati sui luoghi nonché gli atti Amministrativi (*autorizzazioni o concessioni amministrative*) reperiti presso gli Uffici competenti dei vari Comuni di appartenenza, è emerso quanto segue:

IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34

Per quel che concerne la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente all'unità immobiliare pignorata, si è già detto nei capitoli che precedono che, la costituzione del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, esaminando la continuità storica catastale e quella dei titoli di provenienza nell'ultra-ventennio, risale a **prima dell'anno 1922**, poiché facente parte di una serie di strutture delle vecchie "Industrie Aviatore Meridionali" successivamente diventata "Cantieri Marino".

Nello specifico, l'appartamento oggi oggetto di espropriazione, nasce invece da una riqualificazione del vecchio fabbricato originariamente a destinazione deposito, e solo più tardi frazionato in 6 unità immobiliari a destinazione residenziale costituendo difatti anche l'immobile oggi oggetto di pignoramento. Esaminando infatti la storia ultraventennale catastale dell'immobile pignorato, esso nasce dal frazionamento del 27/04/1984 in atti dal 03/08/1987 (n. 8713/1984) dell'originaria maggiore consistenza dell'immobile denunciato con Tipo P Anno 1984 Protocollo 8709 e costituzione del 21/06/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 4.422/1982) con Tipo P Anno 1982 Protocollo 4422, dell'originario immobile con destinazione deposito a servizio dell'ex opificio "Cantieri Marino". Tale circostanza la si rileva anche dalla lettura dai titoli di trasferimento ultraventennali dell'immobile staggito nei quali, i più remoti dante causa della debitrice eseguita i germani , nell'alienare il bene alla

sig.ra con atto a firma del notaio dott. Gennaro Incoronato di

Napoli del 30/11/1982 rep. 54925 (*Cfr. All.ti n. 43*), dichiaravano di essere pieni ed assoluti proprietari di un unità immobiliare sita nel complesso detto Riva Fiorita, alla Via Ferdinando Russo n. 34, **già locali adibiti a deposito**, sottostanti



la piscina. Gli stessi dichiaravano inoltre che i locali non erano ancora riportati al N.C.E.U. ma dichiarati con Schede n. 442 e 4423 del 21/06/1982, poiché erano riportati alla partita 1 enti da accertare all'urbano, fogl. 224, p.lla 419 come da tipo mappale presentato il 25/06/1982 n. 773030.

Infine, con atto di compravendita a firma del notaio dott. Tommaso Olivieri di Napoli del 29/10/1984 rep. 35652 (Cfr. All.ti n. 42), la sig.ra

nell'alienare il bene oggi oggetto di espropriazione ai coniugi sig.ri danti causa della debitrice eseguita, dichiarava circa la

provenienza del bene, costituito da un piccolo alloggio al piano terra contraddistinto dall'int. 3, composto di un unico vano (diviso da tramezzo),

gabinetto e cucinino, il tutto per una superficie complessiva di mq. 37, che era stato realizzato a seguito di lavori di separazione dalla originaria maggiore

consistenza, lavori eseguiti giusta Ordinanza Sindacale del 01/04/1982 n. 9049 e per tale fatto aveva subito procedimento penale per il reato previsto dall'art. 17/b

L. 28/01/1977 n. 10 concluso con sentenza del Pretore di Napoli dott. E. Barone n. 7536/83 del 10/06/1983, passata in giudicato il 17/07/1983, con assoluzione per

la non sussistenza del fatto.

Solo più tardi, la sig.ra , al fine di sanare

definitivamente, il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione, avvenuto senza titolo edilizio da parte della sua dante causa ,

presentava **“Istanza in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1985 presso il Comune di Napoli protocollata il 21/03/1986 protocollo generale n. 94336 pratica n. 7968/1/86”**.

A seguito di istanza di accesso agli atti eseguita dallo scrivente in data 04/04/2023 prot. 288746, presso i competenti Uffici del Comune di Napoli -VI Direzione Centrale Condono Edilizio- (Cfr. All.ti n. 89 – Istanza di richiesta di accesso agli atti formulata alla “VI Direzione Centrale Condono Edilizio” del Comune di Napoli in data 04/04/2023 prot. 288746 relativamente alla pratica di Condono Edilizio n. 7968/1/86 del 24/03/1986), in data 18/04/2023 a mezzo mail-pec,



veniva rilasciata copia dell'istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1985 presentata a nome della sig.ra I

assunta al protocollo generale del Comune di Napoli in data 21/03/1986 prot. 94336 pratica n. 7968/1/86, per opere abusive all'immobile in Via Ferdinando Russo civ. 34 piano terra, censito in Catasto Urbano alla Sez. CHI, fol. 36, part.lla 12, sub 16, consistenti in: cambio di destinazione d'uso dei locali da deposito a civile abitazione mediante opere di ristrutturazione. Si classificava e si chiedeva condono per una Tipologia di abuso 4 della 3° fascia temporale della tabella allegata alla legge n. 47 del 28/02/1985.

La relativa pratica acquisita presso gli Uffici del Comune di Napoli -VI Direzione Centrale Progetto Condono Edilizio – risulta così composta (Cfr. All.to n. 90 – *Copia istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, assunta al protocollo generale del Comune di Napoli in data 21/03/1986 prot. generale n. 94336 pratica 7968/1/86 completa di allegati*):

- *Copia versamenti intera Oblazione;*
- *Foto n. 4 relativa all'immobile per il quale si chiede condono;*
- *Relazione Tecnica descrittiva dello stato dei luoghi e degli abusi;*
- *Dichiarazione sullo stato dei luoghi;*
- *Mod. 47/85R riepilogativo;*
- *Grafico relativo allo stato dei luoghi dell'immobile per il quale si chiede condono edilizio.*

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.

In definitiva facendo espresso riferimento a quanto richiesto nel mandato, dall'esame critico degli atti allegati all'istanza di condono, ed in particolare dai Grafici relativi allo stato dei luoghi, che rappresentano in maniera inequivocabile quanto oggetto della richiesta di sanatoria, in ordine sia del frazionamento



dell'originaria maggiore consistenza dell'ex locale deposito, sia in ordine al cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione con opere interne senza aumento di volumi e superfici, si evince che l'immobile nella sua attuale consistenza, pur rispecchiando 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, presenta ulteriori difformità.

Nello specifico, il confronto effettuato tra gli atti reperiti ed in particolare tra il Grafico dello stato dei luoghi allegato all'istanza di Condono del **21/03/1986 prot. generale n. 94336 pratica n. 7968/1/86** (Cfr. All.to n. 90) e il grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dallo scrivente (Cfr. All.to n. 33) nonché l'attuale Planimetria Catastale agli atti, aggiornata come già detto in seguito a variazione²⁸ avvenuta in data 02/03/2009 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (Cfr. All.to n. 25), ha consentito di poter individuare in maniera precisa quali sono le parti di immobile che ad oggi, risulterebbero in difformità al titolo edilizio originario rappresentato dall'istanza di condono e quindi, allo stato non sanabili e quali invece sanabili. Nello specifico, pur essendo la sagoma esterna e la superficie in pianta dell'immobile conformi, nella sua attuale consistenza, è stato oggetto di opere abusive dovute alla realizzazione di un soppalco, oltre a presentare alcune variazioni delle tramezzature interne e nello specifico:

1. è stato realizzato un soppalco che copre in parte l'originaria superficie a piano terra. La soppalcatura che alloggia una camera da letto ed un bagno, ha una superficie utile in abuso pari a mq. 14,38, ed un'altezza utile dal calpestio paria a ml. 1,85;
2. è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per meglio comprendere quanto descritto, di seguito viene riportato uno stralcio della planimetria allegata all'istanza di Condono del 21/03/1986 prot. generale n. 94336 pratica n. 7968/1/86 (Cfr. All.to n. 90) **“fig. 8”** che confrontato con il

²⁸ In tale data l'originario appartamento subisce un ampliamento consistente nella realizzazione del soppalco. Il conseguente ampliamento ha comportato ovviamente, la soppressioni dell'originario sub 102 e la costituzione del nuovo ed attuale identificativo sub 16 con incremento della consistenza da vani 2,5 a vani 3,5.



grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dallo scrivente (Cfr. All.to n. 33) “fig. 9” e l’attuale Planimetria Catastale agli atti (Cfr. All.to n. 25) “fig. 10”, mostra in maniera chiara le modifiche apportate all’originario appartamento.

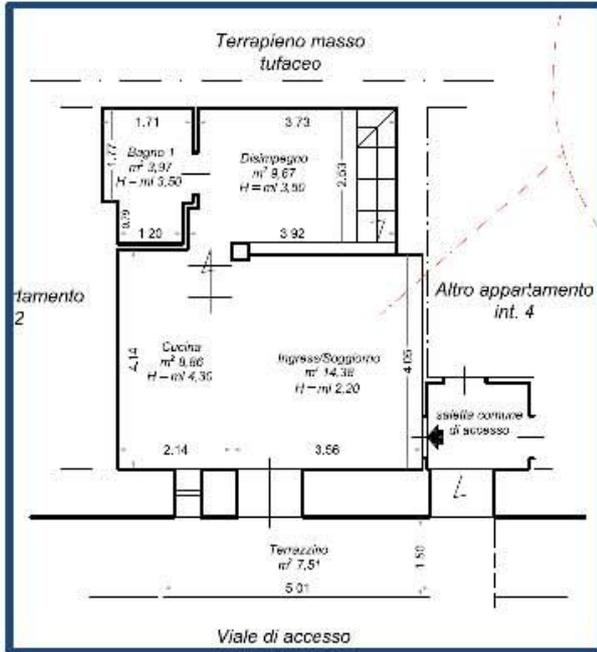


Figura 9: Stralcio Planimetria dell'attuale stato dei luoghi.

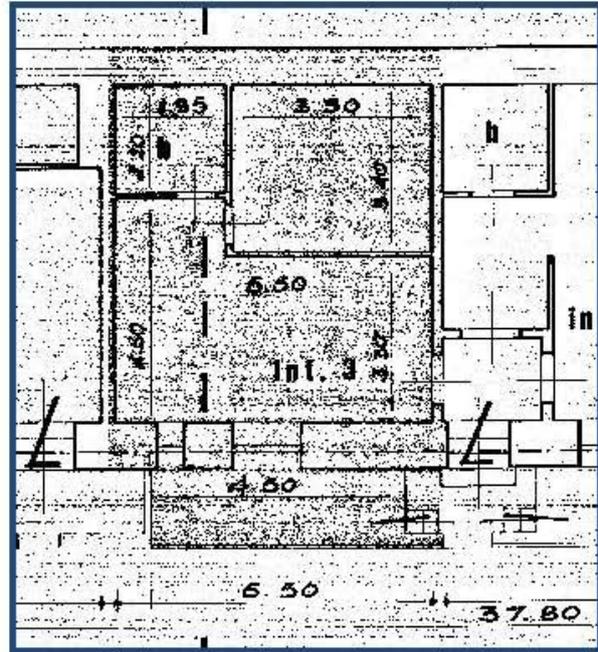


Figura 8: Stralcio Planimetria allegata all'istanza di Condono del 21/03/1986 prot. 94336 pratica n. 7968/1/86.

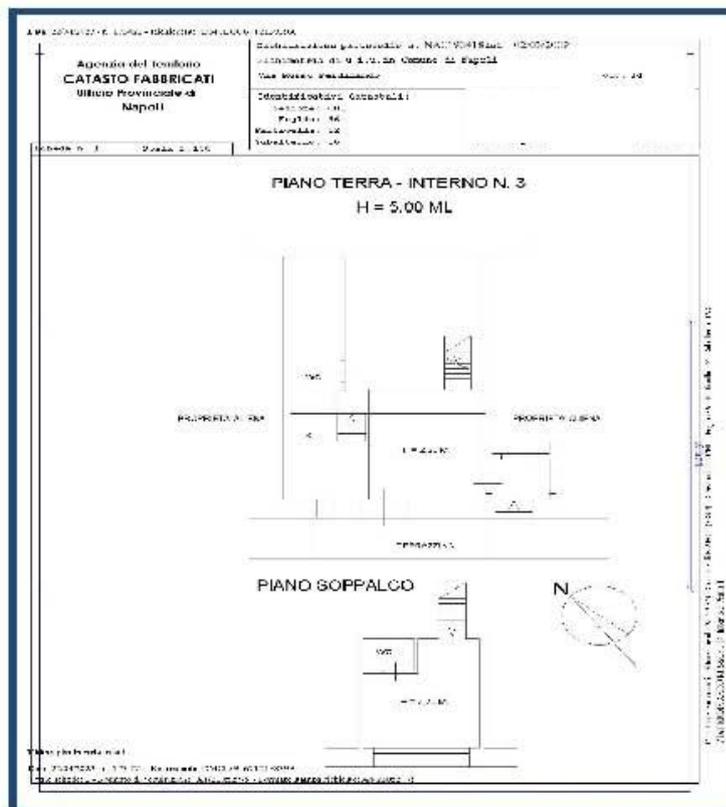


Figura 10: Stralcio Planimetria Catastale attuale.



IMMOBILE N. 8
FOGLIO 12 – P.LLA 106 SUB. 10 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Bacoli (NA) - Via Roma civ. 9

Per l'immobile in esame invece, dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 34) e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 26), si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta del vano principale **risultano conformi**; **diversamente invece, il confronto tra il vecchio locale cucina e l'attuale cucina con w.c. riscontrato sui luoghi, mostra come questo nel tempo ha subito un ampliamento.** Nello specifico rilevando le dimensioni dall'originaria planimetria catastale, il locale originariamente aveva dimensioni interne pari a ml. 1,50 x ml. 0,95 paria ad una **superficie utile di mq. 1,42**, attualmente sui luoghi è stato rilevato un locale le cui dimensioni interne totali sono pari a ml. 3,30 x ml. 1,90 per una **superficie utile di mq. 6,27**, quindi di circa mq. 4,82 in più rispetto alla superficie originariamente realizzata. In conclusione relativamente al locale accessorio indicato come cucina sulla originaria planimetria catastale, il confronto effettuato con il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo ha evidenziato che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta del vano **risultano non conformi trasbordando tra l'altro su una superficie di proprietà condominiale ossia dell'androne coperto.**

Occorre precisare infine, che l'originaria planimetria catastale d'impianto, unica planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile del 05/02/1940, evidenzia anche alcune altre difformità di minore rilevanza, nello specifico, confrontando l'attuale stato dei luoghi con quanto assentito e accatastato ab origine, è stato accertato che nel locale principale l'apertura porta-finestra rappresentata sulla planimetria originaria sulla parete a confine con la proprietà aliena “” è stata spostata su quella a confine con la proprietà aliena “

Per meglio comprendere quanto descritto, di seguito viene riportato nella “fig. 11” la planimetria catastale di impianto originaria (unico atto tecnico ufficiale risalente all'edificazione dell'appartamento pignorato), reperita agli atti dell'archivio informatico



dell'Agencia del Territorio (Cfr. All.to n. 26), che confrontata con l'attuale Planimetria del rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 34) "fig. 12, mostra in maniera chiara le modifiche, evidenziate in "giallo", apportate all'originario appartamento.

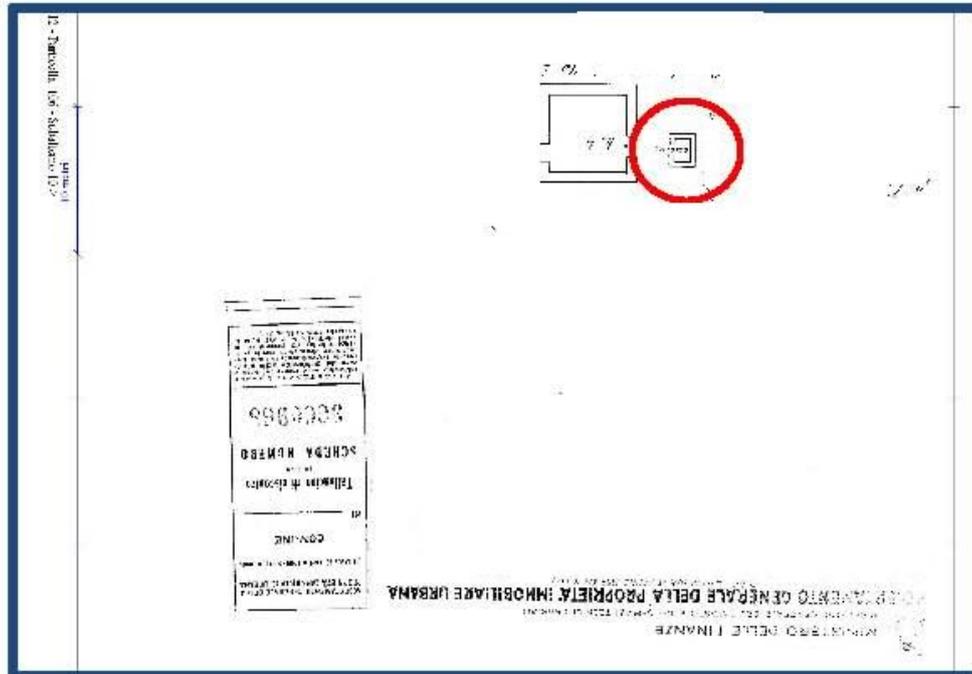


Figura 11: Stralcio Planimetria Catastale attuale.

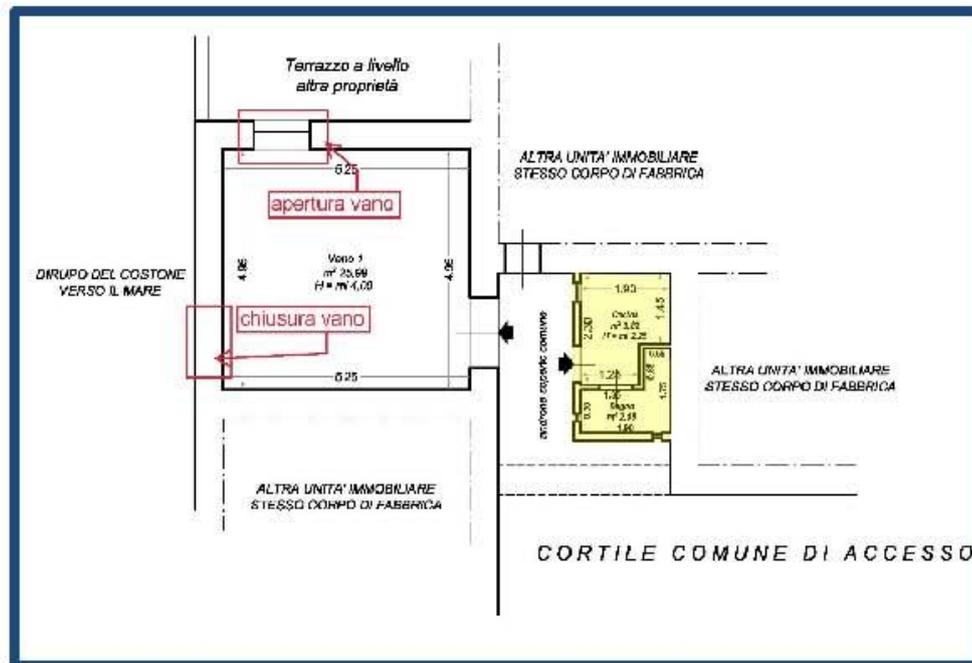


Figura 12: Stralcio Planimetria dell'attuale stato dei luoghi.



IMMOBILI N. 9**FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 31 APPARTAMENTO - PIANO TERRA****Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)**

Per quel che concerne la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente alla presente unità immobiliare pignorata, è stato innanzitutto necessario risalire e quindi reperire presso l'archivio dell'Agenda delle Entrate Ufficio Erariale, le originali Planimetrie Catastali che nel tempo testimoniano la particolare storia evolutiva Urbanistica del bene staggito.

In particolare è stata reperita l'originaria planimetria catastale d'impianto del 01/02/1940 scheda 3716288 **ex sub 2** (Cfr. All.ti n. 91 –*Planimetria Catastale presentata in data 01/02/1940 scheda 3716288 ex sub 2*), unica planimetria agli atti dell'Agenda del Territorio presentata all'atto della costituzione dell'immobile, nonché quella presentata a seguito della denuncia di variazione per AMPLIAMENTO PER ANNESSIONE CORTE del 12/04/2011 Pratica n. NA0362189 in atti dal 12/04/2011 n. 42314.1/2011 con attribuzione di nuovo identificativo **ex sub 30** (Cfr. All.ti n. 92 –*Planimetria Catastale presentata in data 12/04/2011 variazione per AMPLIAMENTO PER ANNESSIONE CORTE ex sub 30*), fino ad arrivare a quella attuale **sub 31** giusta variazione per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2011 Pratica n. NA0423570 in atti dal 03/05/2011 n. 47203.1/2011 (Cfr. All.ti n. 27).

In particolare, il confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 35), l'originaria planimetria catastale d'impianto del 01/02/1940 **ex sub 2** (Cfr. All.ti n. 91) reperita agli atti dell'Agenda del Territorio, nonché quella presentata a seguito della denuncia di variazione del 12/04/2011 con attribuzione di nuovo identificativo **ex sub 30** (Cfr. All.ti n. 92) ed infine quella attuale sub 31 presenta il 03/05/2011 (Cfr. All.ti n. 27), ha evidenziato alcune difformità tra l'attuale stato dei luoghi e quanto assentito e accatastato ab



origine ed in particolare, è stato accertato che l'appartamento nella sua attuale consistenza ha subito un ampliamento, consistente nella realizzazione di un locale cucina con annesso ingresso, un bagno e un locale deposito esterno, tutte opere realizzate nel tempo sulla corte esclusiva annessa all'appartamento originario. Tali opere furono tutte realizzate senza alcuna autorizzazione Comunale quindi da ritenersi totalmente prive di legittimo titolo autorizzativo Amministrativo Urbanistico e quindi di natura totalmente abusive.

Per meglio comprendere quanto descritto, di seguito viene riportato nella “fig. 13” uno stralcio della planimetria catastale di impianto originaria del 01/02/1940 **ex sub 2** (Cfr. All.ti n. 91) reperita agli atti dell’Agenzia del Territorio (unico atto tecnico ufficiale risalente all’edificazione dell’appartamento pignorato), nella “fig. 14” uno stralcio della planimetria catastale presentata a seguito della denuncia di variazione del 12/04/2011 con attribuzione di nuovo identificativo **ex sub 30** (Cfr. All.ti n. 92), nella “fig. 15” la planimetria catastale attuale presentata proprio in occasione degli ampliamenti con attribuzione dell’attuale **sub 31** presenta il 03/05/2011 (Cfr. All.ti n. 27), ed infine, nella “fig. 16” l’attuale Planimetria del rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 35), il confronto mostra in maniera chiara le modifiche, evidenziate in “giallo”, apportate all’originario appartamento nel tempo.



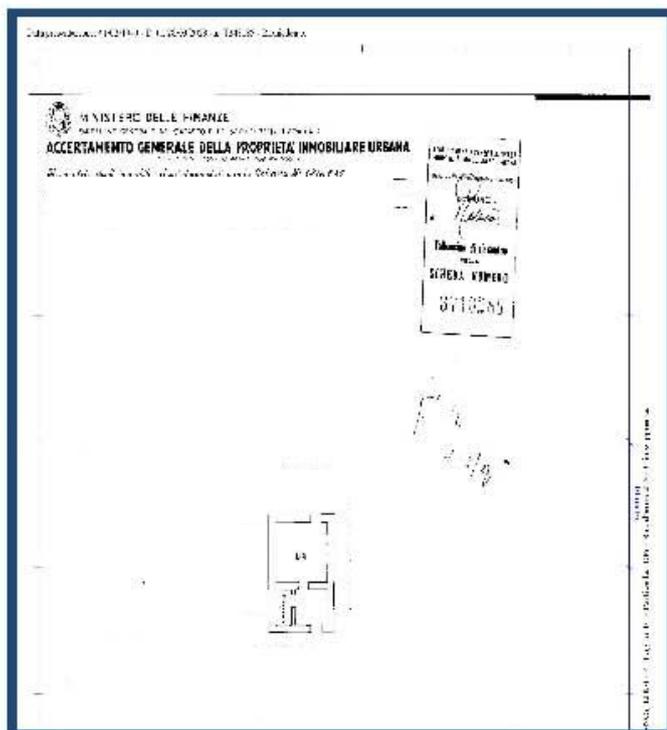


Figura 14: Stralci planimetria catastale di impianto originaria del 01/02/1940 ex sub 2

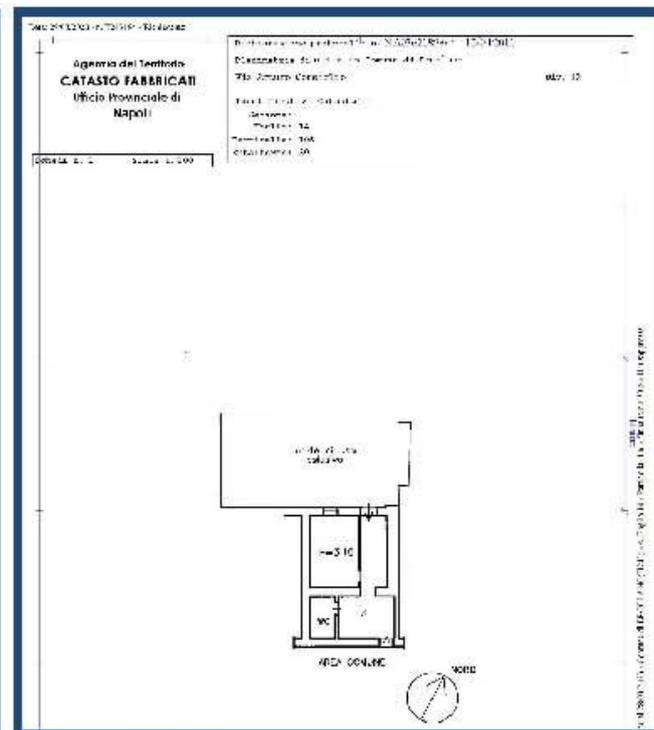


Figura 13: Stralcio della planimetria catastale presentata in data 12/04/2011 ex sub 30



Figura 15: Stralcio planimetria catastale attuale presentata il 03/05/2011 sub 31

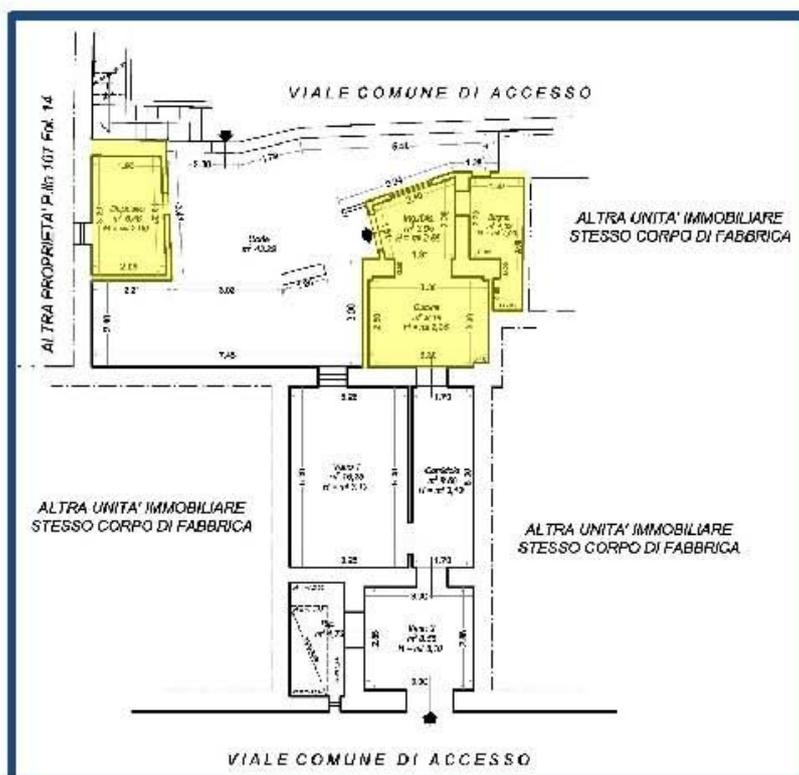


Figura 16: Stralcio Planimetria dell'attuale stato dei luoghi

IMMOBILI N. 10**FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 29 APPARTAMENTO - PIANO TERRA****Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)**

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 36) e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 28), è stato riscontrato che l'immobile non ha subito nel tempo alcuna modifica pertanto, non presenta nessuna difformità rispetto a quanto riportato nei titoli esaminati, **il bene staggito presenta tutti i requisiti di normale commerciabilità.**

IMMOBILE N. 11**FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 28 APPARTAMENTO PIANO PRIMO****Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)**

Anche in questo caso, dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 37) e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 29), è stato riscontrato che l'immobile non ha subito nel tempo alcuna modifica pertanto, non presenta nessuna difformità rispetto a quanto riportato nei titoli esaminati, **il bene staggito presenta tutti i requisiti di normale commerciabilità.**

**IMMOBILI N. 12 - 13 - 14****FOGLIO 33 – P.LLA 603 SUB 1 UNITÀ COLLABENTE - PIANO TERRA****FOGLIO 33 – P.LLA 604 ARE 02,24 TERRENO A PASCOLO ARBOREO****FOGLIO 33 – P.LLA 328 ARE 08,06 TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO****Barano d'Ischia (NA) – Località Testaccio**

Dalla verifica dello stato dei luoghi eseguita nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che i due lotti di terreno pignorati in uno alla piccola guardiola militare, quest'ultima attualmente quasi completamente crollata, risultano liberi da qualsiasi edificazione e/o superfetazione che ne possa compromettere la regolarità edilizia. Dal punto di vista urbanistico quindi, l'utilizzazione e lo stato amministrativo edilizio dei beni staggiti è da ritenersi legittimo nonché conforme alle previsioni imposte dallo Strumento Urbanistico Vigente pertanto, **i beni staggiti, presentano tutti i requisiti per la normale commerciabilità.**



17. **In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. **Indichi altresì** l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.**

Per le difformità accertate, meglio precedentemente elencate, dalle ricerche effettuate presso i rispettivi competenti Uffici sia del Comune di Napoli sia del Comune di Bacoli che quello di Ercolano (*Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo*), non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (*denuncia di inizio attività*) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio ad eccezione di quelle precedentemente già richiamate.

Nell'ipotesi che i beni pignorati, vengano aggiudicati per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione, le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità dei beni in quanto, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32



e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate a seconda dei casi potranno così essere regolarizzate:

IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34

La difformità riscontrata all'immobile relativamente alla realizzazione **senza titolo abilitativo** e quindi di natura abusiva, **di un soppalco** mediante l'inserimento di un elemento strutturale orizzontale della superficie di circa mq. 14,38 meglio descritto nel capitolo che precede, ai fini Urbanistici, **non rientra** nei benefici dell'applicabilità della facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché sia la data delle ragioni di credito per cui si procede **27/06/2017** (*data trascrizione del pignoramento per cui si procede*), sia la data di realizzazione dell'abuso successiva al **02/03/2009** (*sicuramente successiva alla data del 31.03.2003 considerato che in data 02/03/2009 si registra l'ultima variazione catastale per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 02/03/2009 Pratica n. NA0190418*) risultano essere successive alla data del **1 ottobre 2003²⁹**, 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

²⁹ 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.



realizzazione di tali opere, infatti la norma stabilisce che la realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare "soppalchi", deve garantire altezze minime interne non inferiori a quelle fissate rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art. 43, comma 2, lett. b della legge 457/78, stabilite rispettivamente in ml. 2,70 e ml. 2,40 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente inoltre, anche l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non deve essere inferiore, a quella fissata, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art. 43, comma 2, lett. B della legge 457/78, cioè ml. 2,70 e ml. 2,40. Le altezze utili oggi presenti sul posto risultano pari a **ml. 1,85** tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente e di **ml. 2,20** nella zona sottostante il soppalco quindi, in totale spregio allo strumento Urbanistico vigente. Le opere quindi risultano, prive dei requisiti della doppia conformità prevista nei casi di applicabilità dell'art. 36 della citata legge e pertanto vanno rimosse mediante il ripristino dello stato dei luoghi.



Per tale difformità bisognerà optare per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella demolizione del soppalco.

IMMOBILE N. 8
FOGLIO 12 – P.LLA 106 SUB. 10 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Bacoli (NA) - Via Roma civ. 9

L'accertamento della violazione urbanistica e della mancanza di titoli abilitativi amministrativi validi, relativamente all'ampliamento del vecchio locale W.C. e dello spostamento del vano finestra eseguito nel locale principale, rendono il tipo di **abuso non sanabile** ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 e dagli artt. n. 380 e n. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito per cui si procede **27/06/2017** (data trascrizione del pignoramento per cui si procede),



sono successive alla data del **1 ottobre 2003³⁰**, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 e così come disposto dalla circolare n. 2699 del 07.12.2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Occorre infine precisare, che sia l'attuale e vigente scenario normativo Urbanistico, sia le attuali e vigenti Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Ercolano (NA), e non meno, il Piano Paesistico Territoriale dei Campi Flegrei nonché il vincolo artistico di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato ed integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006 a cui è assoggettato l'intero territorio Comunale, **non** consentono la sanabilità delle opere precedentemente elencate, neanche con l'applicazione della casistica prevista dell'ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per cui non risulta proponibile neanche presentare eventuali istanze di accertamento di conformità in quanto fuori dai parametri urbanistici consentiti.

Per difformità riscontrate quindi, relativamente all'ampliamento del vecchio locale W.C. e dello spostamento del vano finestra eseguito nel locale principale, non presenti sulla originaria Planimetria Catastale del 05/02/1940 (*unico atto tecnico ufficiale risalente all'edificazione dell'appartamento pignorato*) reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 26*), **non essendo sanabili e non potendo** accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica, si dovrà procedere alla loro **demolizione** e al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi.

⁵ La "*conditio sine qua non*" che immette l'aggiudicatario, nelle procedure esecutive, nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, impone che, sia le ragioni di credito sia la data degli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 1° ottobre 2003.



Per tale difformità bisognerà optare quindi per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella demolizione dei volumi e superfici realizzate in più all'originario W.C. e al ripristino dell'apertura finestra nel vano principale nella sua originaria posizione.

IMMOBILI N. 9

FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 31 APPARTAMENTO - PIANO TERRA
Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

Anche in questo caso, l'accertamento della violazione urbanistica e della mancanza di titoli abilitativi amministrativi validi, relativamente alla realizzazione di un locale cucina per una superficie utile abusiva di mq. 8,19, dell'ingresso per una superficie in abuso pari a mq. 3,95, un bagno per una superficie utile in abuso paria a mq. 4,22 e del locale deposito esterno per una superficie utile in abuso paria a mq. 6,48, tutte opere realizzate nel tempo sulla corte esclusiva annessa all'appartamento originario, ai fini Urbanistici, **non rientrando** nei benefici dell'applicabilità della facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché sia la data delle ragioni di credito per cui si procede **27/06/2017** (*data trascrizione del pignoramento per cui si procede*), sia la data di realizzazione dell'abuso successiva al **03/05/2011** (*sicuramente successiva alla data del 31.03.2003 considerato che in data 03/05/2011 si registra l'ultima variazione catastale per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 03/05/2011 Pratica n. NA0423570*) risultano essere successive alla data del **1 ottobre 2003³¹**, 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.

³¹ 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.



Occorre infine precisare, che sia l'attuale e vigente scenario normativo Urbanistico, sia le attuali e vigenti Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Ercolano (NA), e non meno, il Piano Paesistico Territoriale dei Comuni Vesuviani nonché il vincolo artistico di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato ed integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006 a cui è assoggettato l'intero territorio Comunale, **non** consentono la sanabilità delle opere precedentemente elencate, neanche con l'applicazione della casistica prevista dell'ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per cui non risulta proponibile neanche presentare eventuali istanze di accertamento di conformità in quanto fuori dai parametri urbanistici consentiti.

Per difformità riscontrate quindi, relativamente all'ampliamento dell'unità immobiliare mediante la realizzazione di un locale cucina con annesso locale ingresso, un bagno e del locale deposito esterno per una superficie utile complessiva in abuso di mq. 22,95, tutte opere non presenti sulla originaria Planimetria Catastale del 01/02/1940 (*unico atto tecnico ufficiale risalente all'edificazione dell'appartamento pignorato*) reperita agli atti dell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio (*Cfr. All.to n. 91*), **non essendo sanabili e non potendo** accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica, si dovrà procedere alla loro **demolizione** e al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi.

Per tale difformità bisognerà optare quindi per il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella demolizione dei volumi e superfici realizzate in più all'originario appartamento.

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:

IMMOBILE N. 7
SEZ. CHI - FOGLIO 36 – P.LLA 12 SUB. 16 APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 3
Napoli sez. Chiaia - Via Ferdinando Russo civ. 34

Per quanto concerne la difformità riscontrata, relativamente alla presenza del soppalco meglio descritta al paragrafo 16.4 che precede, non essendo sanabile e non potendo accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica si dovrà procedere alla sua **demolizione** e quindi al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi.

Occorre innanzitutto 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 10.000,00, a queste chiaramente andranno aggiunti ulteriori Euro 4.500,00 che tenga conto di eventuali oneri Amministrativi, spese tecniche ed accessorie per un totale complessivo di **Euro 14.500,00**

Per quanto concerne invece l'esistenza della domanda di Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1985, presentata al Protocollo Generale in data 21/03/1986 prot. 94336 pratica n. 7968/1/86, per opere abusive all'immobile,



consistenti nel cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione, non avendo il Comune di Napoli emesso ordinanze di diniego di accoglibilità della domanda nei termini stabiliti dalla citata Legge 24/11/2003 n. 326, ai fini quindi della regolarizzazione dell'immobile per quanto concerne il **cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione**, occorre semplicemente definire la domanda di condono presentata a suo tempo, integrandola di tutti gli atti tecnici necessari e con il saldo degli oneri di oblazioni, oneri concessori e istruttoria effettivamente dovuti.

Nell'ipotesi quindi, che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, sia aggiudicato, per effetto della procedura di esecuzione, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di inedificabilità di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, e non essendo stato rinvenuto da parte dello scrivente agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio del comune, alcuna dichiarazione **né di diniego né di improcedibilità** ai sensi delle leggi n. 662/96 e n. 449/97, e/o di definitiva archiviazione della stessa, l'immobile staggito potrà essere sanato previa definizione della domanda di condono in essere. Va precisato inoltre, che la definizione della pratica di condono presentata a suo tempo, comporterà non solo l'integrazione documentale della domanda consistente nella integrazione di una serie di documenti, ma anche il pagamento dell'eventuale saldo degli oneri di oblazione rispetto a quanto dichiarato nell'istanza di condono presentata a suo tempo e l'eventuale conguaglio del pagamento degli oneri concessori dovuti compresi di mora ed interessi. L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica dell'abuso in parola, mediante il rilascio del "Permesso a Costruire in Sanatoria" a completamento dell'iter procedurale tecnico-amministrativo della pratica di condono edilizio in base alla Legge 47/85 del 28.02.1985 e sue modifiche ed integrazioni sopracitata, dovrà affrontare una spesa, calcolata in via del tutto prudenziale, di almeno **Euro 10.000,00 (euro diecimila)**, tenendo conto sia dei costi amministrativi che dell'ammontare degli



onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per l'espletamento della pratica.

IMMOBILE N. 8
FOGLIO 12 – P.LLA 106 SUB. 10 APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Bacoli (NA) - Via Roma civ. 9

Per le difformità riscontrate relativamente all'ampliamento del vecchio locale W.C. e dello spostamento del vano finestra eseguito nel locale principale, **non essendo sanabili e non potendo** accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica, si dovrà procedere alla loro **demolizione** e al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi.

Occorre innanzitutto precisare 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. Inoltre in dette opere bisognerà anche ripristinare l'originario W.C., mediante il rifacimento delle parti strutturali in muratura nonché degli impianti igienico-sanitari ed elettrici. Le opere, secondo una stima forfettaria effettuata mediante i prezzi normalmente adoperati da imprese che operano in tale campo sulla piazza di Bacoli (NA) possono essere tranquillamente stimate in Euro 8.000,00 a queste chiaramente andranno aggiunti ulteriori Euro 3.000,00 che tenga conto di eventuali oneri Amministrativi, spese tecniche ed accessorie per un totale complessivo di **Euro 11.000,00**.



IMMOBILI N. 9
FOGLIO 14 – P.LLA 106 SUB 31 APPARTAMENTO - PIANO TERRA
Ercolano (NA) - Via Arturo Consiglio civ. 12 - (ex Vico Supportico Sarlo)

Anche per quest'immobile, vale quanto detto precedentemente, le difformità riscontrate relativamente alla realizzazione di un locale cucina con annesso ingresso, di un bagno e di un locale deposito esterno, tutte opere realizzate nel



tempo sulla corte esclusiva annessa all'appartamento originario, **non essendo sanabili e non potendo** accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica, si dovrà procedere alla loro **demolizione** e al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi.

Occorre anche in questo caso, far presente, 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. Inoltre in dette opere bisognerà anche ripristinare l'originario W.C. da prevedere nella sua originaria allocazione riscontrabile dalla planimetria catastale, mediante il rifacimento delle parti strutturali in muratura nonché degli impianti igienico-sanitari ed elettrici. Le opere, secondo una stima forfettaria effettuata mediante i prezzi normalmente adoperati da imprese che operano in tale campo sulla piazza di Ercolano (NA) possono essere tranquillamente stimate in Euro 20.000,00 a queste chiaramente andranno aggiunti ulteriori Euro 3.000,00 che tenga conto di eventuali oneri Amministrativi, spese tecniche ed accessorie per un totale complessivo di **Euro 23.000,00**.

19. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Per gli Immobili n. 13, Immobile n. 14 di tipologia terreni, in uno all'immobile n. 11 costituito quest'ultimo da un rudere ossia “unità collabente”, agli atti



depositati dal creditore precedente, è stato rinvenuto certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380.

Dalle verifiche effettuate durante i sopralluoghi, nonché dall'esame dell'attuale strumento Urbanistico del Comune di Barano d'Ischia (NA) è stato accertato che, relativamente ai suoli p.lla 604 e p.lla 328 essi mantengono ancora la loro caratteristica di ruralità in quanto ancora iscritti nel Catasto Terreni, inoltre secondo l'attuale strumento Urbanistico PUC ricadono in zona a destinazione d'uso **E5 -Litorale marino in condizioni di naturalità-**, disciplinate dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto concerne invece la vecchia guardiola militare, pur essendo la stessa allibrata nel Catasto Urbano, distinta al foglio 33, p.lla 603 sub 1, essa risulta allo stato quasi del tutto crollata e quindi censita in catasto come unità collabente cat. F/2, anche quest'ultima secondo l'attuale strumento Urbanistico del Comune di Barano d'Ischia ricade in zona a destinazione d'uso **E5 -Litorale marino in condizioni di naturalità-**, disciplinate dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.



- F -

Formazione dei lotti

20. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, tenuto conto che i beni oggetto della presente procedura sono costituiti da 5 appartamenti per civile abitazioni tutti autonomamente utilizzabili e due terreni rurali con annessa vecchia guardiola militare, si procederà alla formazione dei seguenti Lotti:

LOTTO 6 costituito da:

- ❖ **IMMOBILE N. 7- SEZ. CHI, FOGLIO 36, P.LLA 12, SUB 16, CAT. A/3, CLASSE 3, CONS. 4VANI**
NAPOLI, SEZ. CHIAIA - VIA FERDINANDO RUSSO CIV. 34 - PARCO "RIVA FIORITA"
PIANO TERRA - INT. 3

LOTTO 7 costituito da:

- ❖ **IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 12, P.LLA 106, SUB 10, CAT. A/5, CLASSE 4, CONS. 2VANI**
BACOLI (NA), VIA ROMA CIV. 9 - PIANO 1° (PRIMO CATASTALE)



LOTTO 8 costituito da:

- ❖ **IMMOBILE N. 9 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 31, CAT. A/4, CONS. 4,5VANI**
 ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO TERRA

LOTTO 9 costituito da:

- ❖ **IMMOBILE N. 10 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 29, CAT. A/4, CONS. 3,5VANI**
 ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO TERRA

LOTTO 10 costituito da:

- ❖ **IMMOBILE N. 11 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 28, CAT. A/4, CONS. 3,5VANI**
 ERCOLANO (NA), VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 - PIANO PRIMO

LOTTO 11 costituito da:

- ❖ **IMMOBILE N. 12 - FOGLIO 33, P.LLA 603, SUB 1, CAT. F/2 (UNITÀ COLLABENTE)**
 BARANO D'ISCHIA (NA), LOC. TESTACCIO, VIA MONTE BARANO SNC - PIANO TERRA
- ❖ **IMMOBILE N. 13 - FOGLIO 33, P.LLA 604, CAT. QUAL. PASCOLO, CONS. MQ. 224,00**
 BARANO D'ISCHIA (NA), CONTRADA MONTE BARANO LOCALITÀ TESTACCIO
- ❖ **IMMOBILE N. 14 - FOGLIO 33, P.LLA 328, CAT. QUAL. INCOLTO, CONS. MQ. 806,00**
 BARANO D'ISCHIA (NA), CONTRADA MONTE BARANO LOCALITÀ TESTACCIO



21. *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

I beni oggetto della presente procedura, sono stati pignorati per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del loro totale valore, per la relativa vendita all'asta.

-G-
Valore del bene e costi

22. *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune*



decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a: -diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986; - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale; -stato di conservazione dell'immobile; -oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale dei cespiti pignorati, considerando **6 LOTTI** di cui 5 costituiti da immobili ad uso residenziale e un lotto costituito da un ex fabbricato militare con due appezzamenti di terreno annessi, corrispondenti al valore dei beni considerati come in piena proprietà e per l'intero, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi.

Valutare un bene significa stabilire in termini di prezzo il suo valore. Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad una abitazione per fissare il prezzo in una compravendita, asta pubblica e similari o per calcolare l'IMU o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Sarebbe inverosimile, infatti, stabilire come prezzo di vendita di un immobile quello catastale. Possiamo dire che, in questo caso, l'estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico, tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene comunemente definito come: “dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta”. Il valore della stima dipende dal suo scopo, tuttavia, qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato è sempre e universalmente riconosciuto come identico per tutti i periti, cioè quello basato sulla comparazione



dei dati raccolti. Il principio viene definito “la comparazione dei dati come unico metodo estimativo”. In altre parole, per arrivare a stabilire il prezzo occorre rilevare il maggior numero di prezzi di transazione di beni con scopi simili a quello oggetto di stima. Una volta scelto tra questi, quello “più simile” tra i “simili”, il suo valore sarà quello prescelto.

Formulare un prezzo inteso come rapporto tra il bene e la moneta, è uno dei fondamenti dell’attività estimativa. Pertanto possiamo definire un altro principio dell’estimo “il prezzo è il fondamento di ogni giudizio di stima”. Nel caso di beni immobili la formulazione non avviene in maniera reale, bensì ipoteticamente (ogni giudizio è solo basato su ipotesi). In altre parole, il prezzo è un valore di scambio di un bene, il giudizio di stima è invece solo una potenzialità di scambio. La stima è nient’altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo. Altro principio è che “le condizioni di stima devono essere quelle ordinarie”. Occorre riferirsi, infatti, alle condizioni ordinarie, cioè alla condizione media, la quale è sempre una condizione “ideale” determinata matematicamente e difficilmente riscontrabile in un soggetto reale.

Analizzando i criteri di stima, i quali servono, invece a scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore di un immobile, ci accorgiamo subito che essi purché molteplici si basano tutti principalmente su due fondamentali classificazioni, necessarie per indirizzare il perito estimatore verso quel criterio di stima più adatto allo scopo per il quale si appresta ad operare.

La classificazione tra i criteri di stima va fatta tra valore di costo e valore di mercato.

Il valore di costo è dato da tutte le voci di spesa che intervengono nella sua produzione. Nella valutazione del valore di costo ogni voce che concorre alla formulazione del valore finale discende da listini prezzi precisi o comunque da tabelle. Si può adottare il valore di costo per quei beni che presentano la capacità



ad essere prodotti e pertanto il suo utilizzo si ha solo nel caso di preventivazione della convenienza economica ad edificare o meno un immobile.

Al valore di mercato si perviene, invece per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene. Occorre costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare ad un prezzo, il più probabile valore di mercato. Adotteremo il valore di mercato per quei beni che presentano la capacità ad essere direttamente scambiati per l'utilità che essi possono dispiegare e pertanto il suo utilizzo si avrà nel caso di compravendita, **asta pubblica**, divisione o successione, e similari.

Occorre però nel caso specifico effettuare ancora un'ultima considerazione. Prima di entrare nel merito dei valori è opportuno che lo scrivente evidenzi preliminarmente che ogni cespite gode, normalmente di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che normalmente non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc. A tal fine bisogna necessariamente reperire prezzi "fatti", possibilmente di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc. Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori". Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili e si potessero porre su un diagramma si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico assume la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspide centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche, ecc. Orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico comparativa. È chiaro ed evidente che se ogni volta si dovesse fare una stima di questo genere si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro



ad un lavoro immane. È per questo motivo che sopperiscono all'occorrenza le mercuriali, che altro non sono che dei valori modali, pubblicati da più Enti che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali. Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetico-comparative, fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite da valutare. I dati ricercati devono essere quasi sempre corretti con coefficienti, anch'essi tabellati e frutto di studi di esperti del settore al fine di avere assimilazioni di maggiore attendibilità. Procederemo quindi alla valutazione di ogni singolo immobile pignorato, secondo i Lotti precedentemente formulati, applicando differenti metodi di stima a secondo, se si tratti di immobile ad uso residenziale e quindi valutabile mediante metodologie di stima standard come quella per comparazione e quella analitica, o se si tratti di immobili con caratteristica di ruralità cioè terreni e/o piccoli fabbricatini o unità collabenti ad essi annessi, che come vedremo, ricorre a metodi di stima esclusivamente per comparazione ad indagine di mercato, atteso che per gli stessi non vi è sempre spesso un mercato di compravendite immobiliari. Il valore da attribuire ad ogni singolo immobile sarà pari poi ai valori ottenuti con ciascuno dei diversi metodi di stima adottati e al risultato finale saranno poi applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato.

Per la valutazione degli immobili ad uso residenziale (*Immobilabile n. 7 – Lotto 6*); (*Immobilabile n. 8 – Lotto 7*); (*Immobilabile n. 9 – Lotto 8*); (*Immobilabile n. 10 – Lotto 9*); (*Immobilabile n. 11 – Lotto 10*); si procederà applicando due differenti metodi, quello per stima “*sintetica comparativa in base al valore di mercato*” e quello per stima mediante la “*capitalizzazione del reddito ordinario*”, il valore da attribuire ad ogni immobile sarà poi pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di



differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato.

Nella fattispecie, al valore commerciale di stima di ogni singolo immobile, determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire al professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1.

Nello specifico, al valore di mercato così ottenuto di ogni singolo Lotto, si applicherà un'ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, quest'ultima decurtazione, imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.

Infine il valore di mercato ottenuto, verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per eventuale stato di possesso opponibile alla procedura, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. Art. c.c.

Per la valutazione degli immobili ad uso non residenziale (*Immobili n. 12, n. 13 e n. 14 – Lotto 11*); si procederà secondo i canoni previsti dalla vigente dottrina estimativa ed in particolare, applicando come metodologia di stima, la “*Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*”.

Nel caso specifico, occorre precisare che per la valutazione di un terreno non sono applicabili i valori agricoli medi della Regione Campania, va evidenziato che già all'epoca dell'acquisto del terreno da parte del dante causa della debitrice esecutata il prezzo di scambio dei beni fu di valore decisamente più alto e di mercato rispetto a quello che sarebbe stato determinato se si fossero applicati i valori e i parametri agricoli medi Regionali dell'epoca e addirittura a quelli di oggi.



Vale la pena inoltre ricordare che, i Valori Agricoli Medi (VAM), sono regolamentati dalla normativa che fa capo al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”, tutti gli esperti del settore sanno benissimo che i Valori Agricoli Medi utilizzati ai fini espropriativi sono sottostimati rispetto al reale valore di mercato di un terreno, tant'è che nelle normali procedure di esproprio nel caso di accordo tra l'Ente Espropriante ed espropriato la norma specifica prevede che il valore del terreno determinato attraverso le tabelle dei Valori Agricoli Medi per Regione viene incrementato di un 50% proprio per tener conto di quella “*minus valenza*” di cui le tabelle non tengono conto.



L'inadeguatezza dei valori agricoli medi al reale valore di mercato dei fondi viene anche rilevata dalla Corte Costituzionale dichiarando i VAM costituzionalmente illegittimi con sentenza del 07/06/2011 n. 18, nelle motivazioni si legge che la normativa censurata, prevedendo un criterio di determinazione dell'indennità di esproprio, per i suoli agricoli e per quelli non edificabili, astratto e predeterminato (qual è quello del valore agricolo medio della coltura in atto o di quella più redditizia nella regione agraria di appartenenza dell'area da espropriare), del tutto svincolato dalla considerazione dell'effettivo valore di mercato dei suoli medesimi e tale da non assicurare all'avente diritto il versamento di un indennizzo integrale o, quanto meno, “ragionevole”.

Nessun esperto del settore, quindi, adotterebbe mai i Valori Agricoli Medi quale fonte per arrivare alla determinazione di un più probabile valore di mercato di un terreno agricolo, sapendo che tali valori sono solo utilizzati per un'espropriazione per pubblica utilità e quindi in forza di una legge che invoca la prevalenza della pubblica utilità su quello del diritto del privato.

Questa è la ragione per cui lo scrivente in maniera comparativa medierà i valori desunti da informazioni attinte presso Agenzie Immobiliari esperte del settore con quelle fornite da tecnici ed operatori della zona.



Analizzando quindi i criteri di stima, i quali servono, invece a scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore di un immobile (*stima a vista, stima storica, stima per confronto, stima per capitalizzazione del reddito o stima attraverso gli estimi catastali*), 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.

Nel caso specifico, bisogna specificare inoltre che la metodologia di “Stima sintetica comparativa”, ricorre a ad un calcolo basato sul principio 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.

Nel caso di specie, siamo in presenza di immobili costituiti da una ex guardiola di avvistamento militare, in gran parte crollata e ormai in rovina, con due appezzamenti di terreno annessi di modeste dimensioni, il tutto posto in una zona collinare, complicata da raggiungere e oltretutto urbanisticamente ricadente in “Zona a Protezione Integrale”, di conseguenza privi di una normale commerciabilità in quanto non classificabili né tra quelli a destinazione agricola vera e propria, in cui poter sviluppare un attività aziendale di tipo agro-zootecnica, né tra quelli edificabili poiché privi di qualsiasi possibilità edificatoria, non paragonabili quindi, a beni immobili capaci di presentarsi su un mercato immobiliare con caratteristiche simili ad altri per un ordinario processo di compravendita. Al valore di mercato di un immobile, infatti, si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l’offerta del medesimo bene, quelli oggetto della presente procedura, sicuramente non rientrano tra quelli ordinari in quanto privi dell’elemento fondamentale che è quello di una normale commerciabilità.

La stima di un immobile e nella fattispecie di **un rudere militare con annesso terreno posto in zona protetta** è sempre opera difficile in quanto, pur volendo considerare tutte le informazioni che il perito estimatore incaricato normalmente



assume, induce spesso ad individuare valori che scarsamente rappresentano in concreto il vero prezzo del bene da valutare che in fase di scambio viene influenzato da una serie di variabili impossibili da determinare preventivamente. Prima di entrare nel merito del valore del singolo bene è necessario quindi approfondire lo studio del territorio in cui esso ricade. È indispensabile conoscere contestualmente la possibile entità della domanda relativa al bene in questione e le offerte probabili che per esso potrebbero configurarsi. Quanto meno è lo scarto di errori nella conoscenza di tali fenomeni più ci si avvicina al prezzo che assumerebbe il bene nel caso di una reale vendita. Solo tale scelta può consegnarci il più probabile valore di mercato, in quanto essa esprime il vero rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel determinato bene sul mercato della compravendita nel momento in cui ci accingiamo ad effettuare la valutazione.

Alla luce delle motivazioni appena addotte, ho ritenuto opportuno determinare il valore di mercato dei terreni oggetto di pignoramento, secondo i canoni previsti dalla vigente dottrina estimativa ed in particolare, senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce le basi dell'estimo, ho adottato come metodologia di stima, la “Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato”, poiché porta, rispetto ad altri metodi per il tipo di beni da stimare, a risultati sicuramente più attendibili. Ciò premesso occorre precisare che, nel caso specifico trattandosi di terreni, non è stato possibile fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, ai dati pubblicati nella “banca dati quotazioni immobiliari” dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in quanto non riporta quotazioni relative ai terreni, ma è stato solo possibile eseguire indagini territoriali basate su informazioni attinte presso operatori immobiliari della zona che sicuramente riescono più di ogni altra fonte a conoscere l'andamento del mercato immobiliare di questi specifici beni.

Procederemo quindi per la valutazione degli immobili pignorati, considerando un unico lotto (LOTTO n. 11) costituito da tre immobili ricadenti nel Comune di



Barano d'Ischia alla Via Vicinale Monte Barano in località Testaccio ubicati su un costone roccioso, fronte mare, dal suolo notevolmente scosceso e con accesso attraverso un sentiero pedonale malagevole, distinti come di seguito: una ex guardiola militare distinta al catasto fabbricati al foglio 33, particella 603, sub. 1, cat. Unità collabenti (*"Immobilie n. 12"* della presente relazione); un terreno distinto catastalmente al foglio 33, particella 604, qualità Pascolo Arboreo, classe U (*"Immobilie n. 13"* della presente relazione); un terreno distinto catastalmente al foglio 33, particella 328, qualità Incolto Produttivo, classe 2 (*"Immobilie n. 14"* della presente relazione).

Infine, al valore di mercato così ottenuto, si applicherà una riduzione del 5% 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.



**-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-
"IMMOBILI PIGNORATI AD USO RESIDENZIALE"
 (LOTTO 6) – (LOTTO 7) – (LOTTO 8) – (LOTTO 9) – (LOTTO 10)**

Gli immobili pignorati ad uso residenziale, sottoposti ad esecuzione immobiliare di cui alla presente relazione, sono costituiti da: un appartamento ubicato nel Comune di Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34 (LOTTO 6); un appartamento ubicato nel Comune di Bacoli alla Via Roma civ. 9 (LOTTO 7); tre appartamenti ubicati nel Comune di Ercolano alla Via Arturo Consiglio civ. 12 (LOTTO 8 – 9 – 10);

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima degli immobili in esame ho proceduto quindi, ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quelli da stimare, ad indagare sulle condizioni dei beni, ad individuare la loro capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nei beni da stimare che nel comprensorio in cui i beni stessi sono situati, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.



Il procedimento seguito, pertanto, è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare l'immobile, nella fattispecie:

- la superficie;
- il numero dei vani;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Poiché gli immobili con destinazione residenziale, della presente procedura giudiziaria, ricadono nella città di Napoli, e nei comuni di Bacoli ed Ercolano, territori costituiti da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale sana con un grado di appetibilità da parte del mercato abbastanza buono, ho ritenuto equo determinare il loro valore adottando due diversi metodi di stima di seguito elencati:

1. Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
2. Stima mediante la capitalizzazione del "reddito ordinario".

STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del probabile valore di mercato dei beni staggiti, ho prioritariamente adottato la "*stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*" assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla "*superficie commerciale*" dell'immobile. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di stima in quanto "*la superficie commerciale*" si considera sia in commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i



vani delle condutture, dall'intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si rifà a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e alla norma UNI 10750 che riportano i criteri di computo della “superficie commerciale”, esse si basano sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della “*superficie commerciale*”, secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche “*superficie convenzionale*”, un'incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone, un posto auto coperto piuttosto che un box auto chiuso o una cantinola, si sono applicati i cosiddetti *coefficienti di destinazione* stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano a seconda dell'utilità e delle caratteristiche che la superficie da valutare assume e che servono per ottenere la superficie **omogeneizzata**, di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, patii e giardini, etc.) e di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Nel caso in esame, la superficie utile netta di balconi e terrazzi a servizio diretto



dei vani principali dell'immobile fino alla superficie di 25 mq. sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,30 mentre quella eccedente sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,10.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, si procederà al calcolo della superficie commerciale dei singoli immobile oggetto di valutazione.

Per quanto attiene invece alla determinazione del “*valore medio di mercato*” posto alla base di una “*stima sintetica comparativa*”, le indagini di mercato sono state esperite sia presso agenzie immobiliari che operano nella zona, sia da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi ossia, con i valori medi di mercato forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio.

I valori di mercato precedentemente ricavati però, altro non sono che valori medi che non tengono conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto della presente stima, per ottenere un congruo valore di mercato, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato, per una serie di coefficienti correttivi (in aumento o in diminuzione) detti coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico per il calcolo del valore commerciale dei beni a destinazione residenziale, i coefficienti da adottare sono riferiti:

- **all'ubicazione**, che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'immobile**, che tiene conto dello stato conservativo generale e dell'età dell'intera struttura in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **alle caratteristiche funzionali**, che tiene conto della funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio. Un'unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica è dato dai seguenti fattori: illuminazione degli



ambienti, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti ed infine qualità dei servizi;

- **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'abitazione è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di alloggi così riassumibili: sotto i mq. 30 coeff. 1,30, tra i 31,00 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. 1,05, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 1,00, tra i 121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,80, oltre mq. 180,00 coeff. 0,75;
- **alle caratteristiche posizionali**, le varianti posizionali di un appartamento sono intuitive e basate su due aspetti fondamentali: il piano sia esso che si tratti di edificio con ascensore sia esso che si tratti di edificio senza ascensore (nel caso di specie trattasi di fabbricato senza ascensore). Per la scelta del coefficiente di adeguamento relativo al piano bisogna fare riferimento alle tabelle che seguono che tengono conto del numero di livelli del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima a seconda se c'è o meno ascensore:

Coefficienti di altezza di piano: Edifici senza ascensore

PIANO	Edificio a 2 Piani	Edificio a 3 Piani	Edificio a 4 Piani	Edificio a 5 Piani	Edificio a 6 Piani
Interrato	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Seminterrato	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Terreno	1	1	1	1	1
Rialzato	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Primo	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Secondo	-	0,9	0,95	0,96	0,98
Terzo	-	-	0,9	0,93	0,96
Quarto	-	-	-	0,9	0,93
Quinto	-	-	-	-	0,9

- **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
<ul style="list-style-type: none"> • Immobile esposto verso il cortile Comune interno 1,00 • Immobile esposto verso via principale 1,10 • Immobile Esposto verso via secondaria 1,05

- **alle caratteristiche di conservazione**, che tiene conto dello stato di rifiniture interne dell'immobile da valutare quali: pavimenti, pitture, porte interne e esterne, grado di isolamento termico, impianti igienico sanitari, impianti elettrici.

Di seguito, per ogni singolo lotto, è stato calcolato il relativo valore di mercato calcolato con il metodo della “*stima sintetica comparativa*”:

<p><u>LOTTO 6</u> <u>IMMOBILE N. 7 - SEZ. CHI, FOGLIO 36, P.LLA 12, SUB. 16, CAT. A/3, CONS. 4,0VANI</u> <u>NAPOLI - Via FERDINANDO RUSSO CIV. 34 - P.CO "RIVA FIORITA" FABB. F INT. 3 PIANO TERRA</u></p>

La stima è riferita ad un appartamento, facente parte di un edificio sito nel quartiere Posillipo della città di Napoli, uno dei quartieri più prestigiosi del capoluogo campano, l'intero territorio se pur caratterizzato da un blocco totale dell'edificazione, risulta in forte stato di riqualificazione sia ambientale che urbano, teso al miglioramento delle infrastrutture di trasporto e di collegamento, con una presenza di alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali di buona qualità, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari medio-alte, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale signorile, e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere abbastanza elevato.

Per quanto attiene la determinazione del “*valore medio di mercato*” posto alla base di una “*stima sintetica comparativa*”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.



Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone centrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. All.to n. 93 -Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate Agenzie Immobiliari della zona del Quartiere Posillipo nel Comune di Napoli).

Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 3.700,00c.t.**³²



IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
	Via Posillipo	€ 220.000,00	Mq. 55,00	€ 4.000,00c.t.
	Via Villanova	€ 205.000,00	Mq. 50,00	€ 4.100,00c.t.
	Discesa Coroglio	€ 180.000,00	Mq. 60,00	€ 3.000,00c.t.
MEDIA DEI VALORI €/./MQ.				3.700,00c.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. 94 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel Comune di Napoli zona Posillipo) il quale, per il 2° semestre 2022³³, per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione "Residenziale", di tipo "Abitazioni civili" posti in zona Semicentrale/Posillipo, Codice di zona C24 del Comune di Napoli (fascia in cui è ricade Via Ferdinando Russo), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 5.200,00 €/mq. ad un minimo di 3.400,00 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 4.300,00.**

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile "valore medio di mercato" di immobili simili a quelli in esame e pari a **€uro/mq. 4.000,00c.t.:**

³² In cifra tonda.

³³ Si precisa che è stato preso il 2° semestre 2022 poiché unico dato allo stato disponibile in quanto, il 1° semestre dell'anno 2023 sarà disponibile non prima di un mese successivo al semestre di riferimento dell'anno 2023.



€uro/mq (3.700,00 + 4.300,00) : 2 = **€uro/mq. 4.000,00c.t.**

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie dei beni oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale coperta³⁴:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso/Soggiorno	Mq. 14,38	1,00	Mq. 14,38
Cucina	Mq. 8,86	1,00	Mq. 8,86
Disimpegno	Mq. 9,67	1,00	Mq. 9,67
Bagno 1	Mq. 3,97	1,00	Mq. 3,97
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 36,88

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 43,13** derivante da:

$$\text{Mq. } 36,88_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 43,13_{(\text{superficie commerciale})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Terrazzino	Mq. 7,51	0,30	Mq. 2,25
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 2,25

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:

$$\text{Mq. } 43,13_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 2,25_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} =$$

➤ **Mq. 45,38 Superficie commerciale totale dell’appartamento**

³⁴ La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI EN 15733/11 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniera ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dai grafici allegati opportunamente quotati. **Si precisa che nel calcolo non viene conteggiata la superficie relativa alla sovracopertura costituita dal Bagno 2 di mq. 2,40 e dal Vano 1 di mq. 12,80, poiché opere realizzate senza titolo edilizio e che andranno demolite in quanto abusive e non sanabile.**



Elenco caratteristiche e coefficienti adottati³⁵

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 dimensionali³⁶	tra i 31,00 e i mq 60,00					(1,20)
Caratteristiche posizionali	Piano Terra					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(0,90)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	Scarse	(0,80)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,080.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima che è paria a:

Mq. 45,38_(Superficie commerciale) x €/mq. 4.000,00 x 1,080 = €. **196.000,00c.t.= Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

**LOTTO 7**

IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 12, P.LLA 106, SUB. 10, CAT. A/5, CONS. 2,0 VANI
BACOLI (NA), VIA ROMA CIV. 9 – PIANO PRIMO

La stima è riferita ad un immobile costituito da un solo vano con annesso servizio igienico esterno, facente parte di un vecchissimo fabbricato, ubicato nella città di Bacoli (NA), posto su un costone roccioso a strapiombo sul mare. Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, si colloca tra il “*Castello Aragonese*” e il “*Porto di Bacoli*” in un luogo di incantevole bellezza naturalistica dove il panorama è suggestivo. Oggi la struttura urbana della zona è caratterizzata da una notevole presenza di attrezzature ricettive tanto che diversi appartamenti presenti nell'area di appartenenza, sono stati convertiti in “bed and breakfast” o affittacamere. La zona, risulta ben collegata agli assi viari principali e ai servizi di pubblica utilità, l'intero territorio se pur caratterizzato da un blocco totale dell'edificazione, risulta in forte stato di riqualificazione sia ambientale che

³⁵ **In grassetto** sono stati indicati quelli relativi all'immobile oggetto della perizia.

³⁶ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale dell'appartamento.



urbano, teso al miglioramento delle infrastrutture di trasporto e di collegamento, con una presenza di alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali di buona qualità, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari medio-alte, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale signorile, e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere abbastanza elevato.

L'immobile si colloca, quindi, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di particolare interesse per la forte presenza di infrastrutture sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primaria che di tipo secondaria, con presenza di attività commerciali, uffici pubblici e privati di diverso genere, scuole, chiese, ma soprattutto luoghi di visite turistiche. Inoltre, esso presenta una caratteristica di forte appetibilità, in quanto, ubicato in un piccolo fabbricato residenziale, senza condominio e servizio di portierato, con ridottissimi costi di gestione delle aree comuni, che lo rende molto appetibile sul mercato. Tuttavia però, l'immobile allo stato attuale, si trova in un contesto di casamenti che si trovano in uno scarso stato di manutenzione anzi, come meglio descritto nei capitoli che precedono, meglio rappresentato nelle allegato repertorio fotografico, alcune parti dell'edificio di cui esso è parte, appaiono addirittura crollate ed in uno stato di totale abbandono.

Per quanto attiene la determinazione del “*valore medio di mercato*” posto alla base di una “*stima sintetica comparativa*”, le indagini di mercato anche in questo caso, sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone centrali, come quello oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. *All.to n. 95 -Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate Agenzie Immobiliari del comune di Bacoli*).



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. 2.608,00c.t.**

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
	Via Ercole	€ 145.000,00	Mq. 45,00	€ 3.222,00c.t.
	Via Giulio Cesare	€ 110.000,00	Mq. 40,00	€ 2.750,00c.t.
	Via Pietro Fabris	€ 130.000,00	Mq. 60,00	€ 2.167,00c.t.
	Via Tarquinio il Superbo	€ 80.000,00	Mq. 45,00	€ 1.778,00c.t.
	Via Dragonara	€ 125.000,00	Mq. 40,00	€ 3.125,00c.t.
MEDIA DEI VALORI €/./MQ.				2.608,00c.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. 96 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Comune di Bacoli (NA) località Baia) il quale, per il 2° semestre 2022³⁷, per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione "Residenziale", di tipo "Abitazioni civili" posti in zona Semicentrale/Baia (Cantieri, Castello, Porto) – Punta Epitaffio (Zona Ristoranti), Codice di zona C5 del Comune di Bacoli (fascia in cui ricade Via Roma), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 2.700,00 €/mq. ad un minimo di 1.750,00 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 2.225,00.**

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile "valore medio di mercato" di immobili simili a quelli in esame e pari a **€uro/mq. 2.416,50c.t.:**

$$\text{€uro/mq. } (2.608,00 + 2.225,00) : 2 = \text{€uro/mq. } 2.416,50\text{c.t.}$$

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie dei beni oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

³⁷ Si precisa che è stato preso il 2° semestre 2022 poiché unico dato allo stato disponibile in quanto, il 1° semestre dell'anno 2023 sarà disponibile non prima di un mese successivo al semestre di riferimento dell'anno 2023.



Calcolo della superficie convenzionale coperta³⁸:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Vano 1	Mq. 25,99	1,00	Mq. 25,99
Cucina/Bagno ³⁹	Mq. 1,42	1,00	Mq. 1,42
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 27,41

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 32,06** derivante da:

$$\text{Mq. } 27,41_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 32,06_{(\text{superficie commerciale})}$$

➤ **Mq. 32,06** Superficie commerciale totale dell’appartamento

**Elenco caratteristiche e coefficienti adottati⁴⁰**

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 dimensionali⁴¹	tra i 31,00 e i mq 60,00					(1,20)
Caratteristiche posizionali	Piano Primo					(1,15)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,05)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(0,90)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	Scarse	(0,80)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,894.

Moltiplicando il “valore medio di mercato” per la “superficie commerciale” dell’appartamento oggetto di stima, per il “coefficiente globale di differenziazione” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell’immobile oggetto di stima che è pari a:

³⁸ 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.

³⁹ Si precisa che la superficie presa a riferimento è quella originaria rilevata dalla originaria planimetria catastale dell’immobile reperita agli atti dell’agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 26).

⁴⁰ In grassetto sono stati indicati quelli relativi all’immobile oggetto della perizia.

⁴¹ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale dell’appartamento.

Mq. 32,06(Superficie commerciale) x €/mq. 2.416,50 x 0,894 = €. **69.300,00c.t.**= **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

LOTTO 8 – 9 – 10

IMMOBILE N. 9 – FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 31, CAT. A/4, CONS. 4,5 VANI

ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO TERRA

~ ~§§~ ~

IMMOBILE N. 10 – FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 29, CAT. A/4, CONS. 3,5 VANI

ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO TERRA

~ ~§§~ ~

IMMOBILE N. 11 – FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 28, CAT. A/4, CONS. 3,5 VANI

ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO PRIMO

La stima riguarda tre appartamenti ubicati in due fabbricati plurifamiliari siti nel Comune di Ercolano (NA) alla Via Arturo Consiglio civ. 12 all'interno del Vico Supportico di Sarlo.

Come meglio descritto nei capitoli che precedono, gli appartamenti ricadono in adiacenza del “*Real Bosco di Portici*”, nelle immediate vicinanze si trova: la “*Reggia di Portici*”; l’“*Orto Botanico di Portici*”; la “*Spiaggia delle Mortelle*”; il famosissimo “*Parco Archeologico di Ercolano*” e il “*Miglio d'Oro*”. La zona è oggi caratterizzata da una discreta presenza di servizi e di attrezzature turistiche, infatti, buona parte degli appartamenti presenti in zona, sono stati convertiti in “bed and breakfast” o affittacamere, interi fabbricati sono stati convertiti in piccoli alberghi e i locali a piano terra sono stati adibiti a pizzerie o punti di ristoro “take away”, bar, negozi o quant'altro a vocazione turistico ricettivo.

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

La valutazione del prezzo di stima è stata quindi determinata analizzando tutti quei fattori che caratterizzano il mercato immobiliare della zona e soprattutto del circondario in cui sono ubicati i beni staggiti. Tuttavia anche in questo caso, va evidenziato che gli immobili oggetto di stima, fanno parte di un contesto di casamenti di vecchissima fattura, in gran parte tenuti in cattivissimo stato di



manutenzione e con forte presenza di superfetazioni. Gli immobili sono inseriti in un contesto generale dove si è consolidata la presenza di famiglie il cui grado sociale è abbastanza basso, costituito da persone e nuclei familiari che vivono con un reddito molto basso, spesso proveniente da lavori saltuari o da reddito assistenziale. Il grado di appetibilità e quindi di recettività sul mercato immobiliare risulta essere fin troppo scarso, con tempi di vendita abbastanza lunghi compresi mediamente tra i 12 e 36 mesi, rivolta quindi ad un compratore di solito locale o che fa parte dello stesso contesto di casamenti.

Per quanto attiene la determinazione del “*valore medio di mercato*” posto alla base di una “*stima sintetica comparativa*”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone centrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. All.to n. 97 -Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate Agenzie Immobiliari della zona del Comune di Ercolano (NA) lato Litoranea).

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. **2.128,00c.t.**⁴²

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
	Via IV Novembre	€ 179.000,00	Mq. 80,00	€ 2.237,00c.t.
	Via IV Orologi	€ 130.000,00	Mq. 51,00	€ 2.549,00c.t.
	Via Pugliano	€ 88.000,00	Mq. 55,00	€ 1.600,00c.t.
MEDIA DEI VALORI €/./MQ.				2.128,00c.t.

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con il valore medio di mercato fornito dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia

⁴² In cifra tonda.



del Territorio (Cfr. All.to n. 98 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del comune di Ercolano(NA) località Litoranea) il quale, per il 2° semestre 2022⁴³, per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi con destinazione "Residenziale", di tipo "Abitazioni civili" posti in zona Semicentrale/Litoranea: Via A. Consiglio, Corso Umberto I, Via D'Annunzio, Codice di zona C4 del Comune di Ercolano (fascia in cui è ricade Via Arturo Consiglio), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 2.450,00 €/mq. ad un minimo di 1.600,00 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 2.225,00**. Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile "valore medio di mercato" di immobili simili a quelli in esame e pari a **€/mq. 2.176,50c.t.**:

$$\text{Euro/mq} (2.128,00 + 2.225,00) : 2 = \text{Euro/mq. 2.176,50c.t.}$$

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO 8

IMMOBILE N. 9 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 31, CAT. A/4, CONS. 4,5 VANI
ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO TERRA

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 coperta⁴⁴:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Corridoio	Mq. 8,50	1,00	Mq. 8,50
Vano 1	Mq. 16,25	1,00	Mq. 16,25
Ripostiglio	Mq. 4,73	1,00	Mq. 4,73
Vano 2	Mq. 8,55	1,00	Mq. 8,55
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 38,03

⁴³ Si precisa che è stato preso il 2° semestre 2022 poiché unico dato allo stato disponibile in quanto, il 1° semestre dell'anno 2023 sarà disponibile non prima di un mese successivo al semestre di riferimento dell'anno 2023.

⁴⁴ La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI EN 15733/11 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniera ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dai grafici allegati opportunamente quotati. **Si precisa che nel calcolo non vengono conteggiate le superfici dei locali Ingresso di mq. 3,95, Cucina di mq. 8,19, Bagno di mq. 4,33 e del deposito di mq. 6,48, poiché opere realizzate senza titolo edilizio e che andranno demolite in quanto abusive e non sanabile.**



Aggiungendo alla “*superficie convenzionale coperta dell’immobile*” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 44,88** derivante da:

$$\text{Mq. } 38,03_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 44,88_{(\text{superficie commerciale})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Corte Originaria	Mq. 38,02	0,10	Mq. 3,80
Mq. 71,42	Mq. 33,39	0,02	Mq. 0,67
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 4,47

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:

$$\text{Mq. } 44,88_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 4,47_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} =$$

➤ **Mq. 48,95** Superficie commerciale totale dell’appartamento

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati⁴⁵

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 ⁴⁶	tra i 31,00 e i mq 60,00					(1,20)
Caratteristiche posizionali	Piano Terra					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,05)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(0,90)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	Scarse	(0,80)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,306.

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:

$$\text{Mq. } 48,95_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€}/\text{mq. } 2.176,50 \times 1,306 = \text{€. } 139.100,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.}$$

⁴⁵ In grassetto sono stati indicati quelli relativi all’immobile oggetto della perizia.

⁴⁶ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale dell’appartamento.



LOTTO 9

IMMOBILE N. 10 – FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 29, CAT. A/4, CONS. 3,5 VANI
ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO TERRA

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 coperta⁴⁷:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Cucina/Soggiorno	Mq. 12,47	1,00	Mq. 12,47
Vano 1	Mq. 12,99	1,00	Mq. 12,99
Bagno	Mq. 3,29	1,00	Mq. 3,29
Vano 2	Mq. 5,70	1,00	Mq. 5,70
Ripostiglio	Mq. 1,30	0,50	Mq. 0,65
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 35,10



Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell’immobile” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 41,05** derivante da:

$$\text{Mq. } 41,05_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 41,05_{(\text{superficie commerciale})}$$

➤ **Mq. 41,05** Superficie commerciale totale dell’appartamento

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati⁴⁸

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 dimensionali⁴⁹	tra i 31,00 e i mq 60,00					(1,20)
Caratteristiche posizionali	Piano Terra					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,05)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(0,90)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	Scarse	(0,80)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,306.

⁴⁷ 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.

⁴⁸ **In grassetto** sono stati indicati quelli relativi all’immobile oggetto della perizia.

⁴⁹ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale dell’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:

Mq. 41,05_(Superficie commerciale) x €/mq. 2.176,50 x 1,306 = €. 116.700,00c.t.= **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**



LOTTO 10

IMMOBILE N. 11 – FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 28, CAT. A/4, CONS. 3,5 VANI
ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO PRIMO

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale coperta e semicoperta⁵⁰:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Ingresso/Soggiorno	Mq. 13,74	1,00	Mq. 13,74
Vano 1	Mq. 19,62	1,00	Mq. 19,62
Bagno	Mq. 2,78	1,00	Mq. 2,78
Cucina	Mq. 6,56	1,00	Mq. 6,56
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA E SEMICOPERTA			Mq. 42,64

Aggiungendo alla “*superficie convenzionale coperta e semicoperta dell'immobile*” l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 49,87** derivante da:

Mq. 42,64_(superficie convenzionale coperta) + 16,96%_(incidenza muri) = **Mq. 49,87**_(superficie commerciale)

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Passetto	Mq. 6,17	0,30	Mq. 1,85
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 1,85

⁵⁰ 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 ordinate dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dai grafici allegati opportunamente quotati.



CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”

Mq. 49,87_(superficie commerciale coperta)+ mq. 1,85_(superficie convenzionale scoperta e semiscoperta)=

➤ **Mq. 51,72**Superficie commerciale totale dell'appartamento.

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati⁵¹

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 dimensionali⁵²	tra i 31,00 e i mq 60,00					(1,20)
Caratteristiche posizionali	Piano Primo					(1,15)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,05)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(0,90)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	Scarse	(0,80)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 1,502.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima che è paria a:

Mq. 51,72_(Superficie commerciale) x €/mq. 2.176,50 x 1,502 = **€. 169.000,00c.t.= Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**



⁵¹ **In grassetto** sono stati indicati quelli relativi all'immobile oggetto della perizia.

⁵² La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale del solo appartamento.



STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO***-Calcolo del valore locativo degli immobili-***

Si basa sul postulato dell'estimo immobiliare che “un bene immobile vale in ragione di ciò che rende”, e si esplica nella capitalizzazione del reddito effettivamente corrisposto o conseguibile dall'immobile.

La capitalizzazione di un reddito è la somma di tutte le annualità ottenibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all'infinito. Per il calcolo del valore locativo degli immobili, necessario per determinarne il reddito ordinario, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico, preseduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio e composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio. Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di “superficie convenzionale” dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta “convenzionale” prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come posti auto coperti e/o scoperti, box auto, cantine, soffitte o utilizzazioni similari.

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui



all'allegato n. 94, ho evinto che per immobili simili a quelli oggetto di stima **Immobilie n. 7** la cui destinazione è "Residenziale", con stato conservativo "Normale", di tipologia "Abitazioni civili" e posti in Fascia/zona: "Semicentrale/Posillipo", Codice di zona "C24" del Comune di Napoli (fascia in cui ricade Via Ferdinando Russo), indica valori locativi variabili da un massimo di 12,10 Euro/mq. x mese ad un minimo di 8,00 Euro/mq. x mese con un valore medio pari a **Euro/mq x mese 10,05**.

Dall'esame invece dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 96, per l'**Immobilie n. 8** la cui destinazione è "Residenziale", con stato conservativo "Normale", di tipologia "Abitazioni civili" e posti in Fascia/zona: "Semicentrale/Baia (Cantieri, Castello, Porto) – Punta Epitaffio (Zona ristoranti)", Codice di zona "C5" del Comune di Bacoli (fascia in cui ricade Via Roma), indica valori locativi variabili da un massimo di 7,90 Euro/mq. x mese ad un minimo di 5,10 Euro/mq. x mese con un valore medio pari a **Euro/mq x mese 6,50**.

Per gli **Immobili n. 9, n. 10 e n. 11** la cui destinazione è "Residenziale", con stato conservativo "Normale", di tipologia "Abitazioni civili" e posti in Fascia/zona "Semicentrale/Litoranea Via A. Consiglio, Corso Umberto I, Via D'Annunzio", Codice di zona "C4" del Comune di Ercolano (fascia in cui ricade Via Arturo Consiglio), l'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 98 indica valori locativi variabili da un massimo di 7,60 Euro/mq. x mese ad un minimo di 4,90 Euro/mq. x mese con un valore medio pari a **Euro/mq x mese 6,25**.

Bisogna dire però, che il reddito di cui sopra è un reddito lordo e non un utile netto. Un proprietario, quando percepisce un canone non realizza effettivamente la somma percepita, poiché da essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che gravano sull'alloggio che sono a carico della proprietà. Il reddito lordo diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico del locante viene definito come reddito netto.

Si applicano quindi le seguenti detrazioni come riferiscono il Rizzi ed il Forte



Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto	
Categoria di spesa a carico della proprietà	
Imposte	0,09
Manutenzione	0,02
Assicurazione e amministrazione	0,01
Sfitti e alea di inesigibilità	0,02
TOT.	0,14

Pertanto il reddito annuo netto è dato da:

❖ $\text{Reddito annuo netto} = \text{reddito lordo} * (1 - 0,14) = \text{reddito lordo} * 0,86$

Altro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile.

Tale tasso, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

Il tasso visto nella formula dell'attualizzazione di un reddito annuo, non è sempre il medesimo, soprattutto quando si parla di tempi lunghissimi (nel nostro caso persino infiniti!). In Italia si è passati da tassi legali del 20% a tassi del 2,5% nel giro di un solo decennio. Diciamo allora che statisticamente, il tasso di interesse nel suo andamento fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% e il 6%. Si può determinare il suo più probabile valore con il procedimento dei punti di merito, partendo dal valore medio di 4 e aggiungendo o sottraendo i relativi valori ascendenti o discendenti presi da apposite tabelle che tengono conto delle particolari situazioni e caratteristiche dell'immobile da valutare.

Da quanto sopra esposto partendo dal valore medio del 4% applicando ad esso una serie di coefficienti di merito in aumento e in diminuzione avremo il seguente tasso di capitalizzazione:

-Lotto 6 – Immobile n. 7- “Appartamento” Napoli (NA) Via Ferdinando Russo civ. 34

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Periferica	Posizione	Centrale	-0,50
+0,40	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,40
+0,40	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,40



+0,35	Mediocre	Qualità alloggio	Buona	-0,35
+0,20	Mediocre	Efficienza alloggio	Buona	-0,20
+0,15	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,15
+0,25	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,25
+0,30	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,30
+0,20	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,20
+0,15	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,15
+0,25	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,25
+0,25	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,4	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,4
Totale				2,50

-Lotto 7 – Immobile n. 8 - “Appartamento” Bacoli – Via Roma civ. 9

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Periferica	Posizione	Centrale	-0,50
+0,40	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,40
+0,40	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,40
+0,35	Mediocre	Qualità alloggio	Buona	-0,35
+0,20	Mediocre	Efficienza alloggio	Buona	-0,20
+0,15	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,15
+0,25	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,25
+0,30	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,30
+0,20	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,20
+0,15	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,15
+0,25	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,25
+0,25	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,4	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,4
Totale				3,35

**-Lotto 8 – Immobile n. 9 - “Appartamento” Ercolano - Via Arturo Consiglio civ. 12**

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Periferica	Posizione	Centrale	-0,50
+0,40	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,40
+0,40	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,40
+0,35	Mediocre	Qualità alloggio	Buona	-0,35
+0,20	Mediocre	Efficienza alloggio	Buona	-0,20
+0,15	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,15
+0,25	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,25
+0,30	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,30
+0,20	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,20
+0,15	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,15
+0,25	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,25
+0,25	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,4	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,4
Totale				1,50



-Lotto 9 – Immobili n. 10 - “Appartamento” Ercolano - Via Arturo Consiglio civ. 12

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Periferica	Posizione	Centrale	-0,50
+0,40	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,40
+0,40	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,40
+0,35	Medioce	Qualità alloggio	Buona	-0,35
+0,20	Medioce	Efficienza alloggio	Buona	-0,20
+0,15	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,15
+0,25	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,25
+0,30	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,30
+0,20	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,20
+0,15	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,15
+0,25	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,25
+0,25	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,4	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,4
Totale				1,50

**- Lotto 10 – Immobili n. 11 - “Appartamento” Ercolano - Via Arturo Consiglio civ. 12**

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Periferica	Posizione	Centrale	-0,50
+0,40	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,40
+0,40	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,40
+0,35	Medioce	Qualità alloggio	Buona	-0,35
+0,20	Medioce	Efficienza alloggio	Buona	-0,20
+0,15	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,15
+0,25	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,25
+0,30	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,30
+0,20	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,20
+0,15	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,15
+0,25	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,25
+0,25	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,25
+0,4	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,4
Totale				1,50

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 DEI SINGOLI LOTTI IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

LOTTO 6

IMMOBILE N. 7 - SEZ. CHI, FOGLIO 36, P.LLA 12, SUB. 16, CAT. A/3, CONS. 4,0VANI
NAPOLI - VIA FERDINANDO RUSSO CIV. 34 - P.CO "RIVA FIORITA" FABB. F INT. 3 PIANO TERRA

Calcolo del valore locativo mensile:

➤ Euro/mq. x mese 10,05 x mq. 39,13⁵³(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 393,26**

Valore locativo mensile dell'immobile.

➤ Euro/mese 393,26 x 12 mesi = **Euro 4.719,00c.t. Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 4.719,00c.t.

per cui:

➤ $V_a = \text{Euro } (4.719,00 \times 0,860) / 0,025 = \text{Euro } 162.300,00\text{c.t.}$

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.

LOTTO 7

IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 12, P.LLA 106, SUB. 10, CAT. A/5, CONS. 2,0 VANI
BACOLI (NA), VIA ROMA CIV. 9 – PIANO PRIMO

Calcolo del valore locativo mensile:

➤ Euro/mq x mese 6,50 x mq. 27,41⁵⁴(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 178,17**

Valore locativo mensile dell'immobile.

➤ Euro/mese 178,17 x 12 mesi = **Euro 2.138,00c.t. Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 2.138,00c.t.

per cui:

⁵³ Mq. 36,88_(superficie convenzionale appartamento) + mq. 2,25_(superficie convenzionale scoperta del terrazzino) **le superfici del "Vano 1" e del "Bagno 2" sono abusive ed escluse dal calcolo = Mq. 39,13 Superficie convenzionale totale.**

⁵⁴ Mq. 25,99_(superficie convenzionale Vano 1) + mq. 1,42_(superficie convenzionale del w.c. esterno come da planimetria catastale) **Mq. 27,41 Superficie convenzionale totale.**



- $V_a = \text{Euro } (2.138,00 \times 0,860) / 0,0335 = \text{Euro } 54.900,00\text{c.t.}$

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.

LOTTO 8

IMMOBILE N. 9 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 31, CAT. A/4, CONS. 4,5 VANI
ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO TERRA

Calcolo del valore locativo mensile:

- $\text{Euro/mq} \times \text{mese } 6,25 \times \text{mq. } 42,50^{55} (\text{Superficie convenzionale Totale}) = \text{Euro/mese } 265,63$

Valore locativo mensile dell'immobile.

- $\text{Euro/mese } 265,63 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 3.187,00\text{c.t.}$ **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 3.187,00c.t.

per cui:

- $V_a = \text{Euro } (3.187,00 \times 0,860) / 0,0150 = \text{Euro } 182.700,00\text{c.t.}$

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.

LOTTO 9

IMMOBILE N. 10 – FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 29, CAT. A/4, CONS. 3,5 VANI
ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO TERRA

Calcolo del valore locativo mensile:

- $\text{Euro/mq} \times \text{mese } 6,25 \times \text{mq. } 35,10 (\text{Superficie convenzionale Totale}) = \text{Euro/mese } 219,38$

Valore locativo mensile dell'immobile.

- $\text{Euro/mese } 219,38 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 2.632,00\text{c.t.}$ **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 2.632,00c.t.

per cui:

⁵⁵ Mq. 38,03_(superficie convenzionale appartamento) + mq. 4,47_(superficie convenzionale scoperta) **le superfici del "Ingresso/Disimpegno", del "Bagno" e della "Cucina" sono escluse dal calcolo in quanto abusive = Mq. 42,50 Superficie convenzionale totale.**



- $V_a = \text{Euro } (2.632,00 \times 0,860) / 0,0150 = \text{Euro } 150.900,00\text{c.t.}$

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.

LOTTO 10

IMMOBILE N. 11 – FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 28, CAT. A/4, CONS. 3,5 VANI
ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO PRIMO

Calcolo del valore locativo mensile:

- $\text{Euro/mq} \times \text{mese } 6,25 \times \text{mq. } 44,49^{56} (\text{Superficie convenzionale Totale}) = \text{Euro/mese } 278,06$

Valore locativo mensile dell'immobile.

- $\text{Euro/mese } 278,06 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 3.337,00\text{c.t.} = \text{Valore locativo annuo dell'immobile.}$

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 3.337,00c.t.

per cui:

- $V_a = \text{Euro } (3.337,00 \times 0,860) / 0,0150 = \text{Euro } 191.300,00\text{c.t.}$

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.



-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA
DEGLI IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE-
CONSIDERATI COME IN PIENA PROPRIETÀ

-Media Tra i Valori-

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale degli immobili staggiti ad uso residenziale, costituito dai cinque LOTTI come formulati corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e adeguati secondo lo stato urbanistico e legale in cui essi si trovano:

LOTTO 6

IMMOBILE N. 7 - SEZ. CHI, FOGLIO 36, P.LLA 12, SUB. 16, CAT. A/3, CONS. 4,0VANI
NAPOLI - VIA FERDINANDO RUSSO CIV. 34 - P.CO "RIVA FIORITA" FABB. F INT. 3 PIANO TERRA

- $\text{Euro } (196.000,00 + 162.300,00) / 2 = \text{Euro } 179.150,00\text{c.t.}$ Valore di stima

⁵⁶ $\text{Mq. } 42,64 (\text{superficie convenzionale appartamento}) + \text{mq. } 1,85 (\text{superficie convenzionale scoperta}) = \text{Mq. } 44,49 \text{ Superficie convenzionale totale.}$



Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 2% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

- Euro 179.150,00 x 0,98 = **Euro 175.600,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 34.500,00** per l'esecuzione sia di opere tese al ripristino della funzionalità del bene per l'eliminazione delle difformità non sanabili, sia a oneri di definizione della pratica di condono ancora in corso in uno alle spese tecniche necessarie per l'espletamento di tali attività, il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

- Euro 175.600,00 – Euro 24.500,00 = **Euro 151.100,00**c.t.

Infine, al valore commerciale dell'immobile precedentemente calcolato, vanno inoltre detratti gli oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti alla data della presente perizia ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo **15**. che precede assommano a **Euro 1.562,97** tra oneri condominiali ordinari e straordinari inevasi.

Applicando tale decurtazione avremo:

- Euro 151.100,00 – Euro 1.562,97 = **Euro 149.537,00**c.t.

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 6
IMMOBILE N. 7 - SEZ. CHI, FOGLIO 36, P.LLA 12, SUB. 16, CAT. A/3, CONS. 4,0VANI
 NAPOLI - VIA FERDINANDO RUSSO CIV. 34 - P.CO "RIVA FIORITA" FABB. F INT. 3 PIANO TERRA
Euro 150.000,00
VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.



LOTTO 7

IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 12, P.LLA 106, SUB. 10, CAT. A/5, CONS. 2,0 VANI
BACOLI (NA), VIA ROMA CIV. 9 – PIANO PRIMO

➤ Euro (69.300,00 + 54.900,00) / 2 = **Euro 62.100,00c.t.** Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un *abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto* e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 2% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 62.100,00 x 0,98 = **Euro 60.850,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 14.500,00** per l'esecuzione sia di opere tese al ripristino della funzionalità del bene per l'eliminazione delle difformità non sanabili, sia per oneri che tengono conto di eventuali oneri Amministrativi, spese tecniche ed accessorie, il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 60.850,00 – Euro 11.000,00 = **Euro 49.850,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 7

IMMOBILE N. 8 - FOGLIO 12, P.LLA 106, SUB. 10, CAT. A/5, CONS. 2,0 VANI
BACOLI (NA), VIA ROMA CIV. 9 – PIANO PRIMO

Euro 50.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

~ ~ §§ ~ ~

LOTTO 8

IMMOBILE N. 9 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 31, CAT. A/4, CONS. 4,5 VANI
ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO TERRA

➤ Euro (139.100,00 + 182.700,00) / 2 = **Euro 160.900,00c.t.** Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un *abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi*



del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 2% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

- Euro 160.900,00 x 0,98 = **Euro 157.700,00c.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 23.000,00** per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene per l'eliminazione delle difformità non sanabili, il tutto come meglio descritte nel paragrafo 18. che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

- Euro 157.700,00 – Euro 23.000,00 = **Euro 134.700,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 8

IMMOBILE N. 9 - FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 31, CAT. A/4, CONS. 4,5 VANI
ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO TERRA

Euro 135.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

~~§§~~

LOTTO 9

IMMOBILE N. 10 –FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 29, CAT. A/4, CONS. 3,5 VANI
ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO TERRA

- Euro (116.700,00 + 150.900,00) / 2 = **Euro 133.800,00c.t.** Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 2% del valore totale dell'immobile.



Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

- Euro 133.800,00 x 0,98 = **Euro 131.100,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 9
IMMOBILE N. 10 – FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 29, CAT. A/4, CONS. 3,5 VANI
ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO TERRA
Euro 131.000,00
VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

~ ~§§~ ~

LOTTO 10
IMMOBILE N. 11 – FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 28, CAT. A/4, CONS. 3,5 VANI VANI
ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO PRIMO

- Euro (169.000,00 + 191.300,00) / 2 = **Euro 180.150,00**c.t. Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 2% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

- Euro 180.150,00 x 0,98 = **Euro 176.550,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 10
IMMOBILE N. 11 – FOGLIO 14, P.LLA 106, SUB 28, CAT. A/4, CONS. 3,5 VANI
ERCOLANO, VIA ARTURO CONSIGLIO CIV. 12 – PIANO PRIMO
Euro 177.00,00
VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.



-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-
“IMMOBILI PIGNORATI AD USO NON RESIDENZIALE”
(LOTTO 11)

Gli immobili pignorati ad uso **non residenziale**, sottoposti ad esecuzione immobiliare di cui alla presente relazione (*Immobili n. 12, n. 13 e n. 14 – Lotto 11*), sono costituiti da un ex fabbricato militare (*piccola guardiola di avvistamento*) ormai completamente diruto, con due appezzamenti di terreno annessi.

Per la determinazione del probabile valore di mercato dei beni, come precedentemente meglio spiegato, ho adottato la “*stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*” assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla “*superficie commerciale*” degli immobili.

Per il calcolo della “**superficie commerciale totale dei tre immobili**” si è sempre ricorso ai principi tecnico-estimativi avanti esposti.

Nello specifico, per il calcolo della “**superficie commerciale del fabbricato**” distinto catastalmente al foglio 33 e particella 603 (“*Immobile n. 12*”), costituito dall'ex guardiola militare ormai in diruta, 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 muri portanti, la superficie dei vani porta e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni. Nella fattispecie, non essendo stato possibile rilevare in campo le superfici dell'immobile, a causa del suo forte degrado, tanto da rendere impossibile definirne anche le chiusure d'ambito, come illustrato nei capitoli precedenti, la “*superficie convenzionale*” presa in considerazione è stata quella indicata sia nell'atto compravendita sia in quella rilevata dagli atti catastali pari a mq. 38,00 (trentotto). Di conseguenza aggiungendo alla “*superficie convenzionale del piccolo manufatto*” l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di Mq. 44,44 derivante da:

$$\text{Mq. } 38,00_{(\text{superficie convenzionale})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 44,44_{(\text{superficie commerciale del fabbricato})}$$



➤ **Mq. 44,44**Superficie commerciale totale dell'ex guardiola militare.

Per quanto concerne invece il calcolo della “superficie commerciale dei due terreni” essa è rappresentata dalla loro area lorda desumibile dalle Visure storiche Catastali nonché dai due estratti di mappa, ovvero dalla somma delle superfici catastali della p.lla 604 rispettivamente mq. 224,00 (“*Immobile n. 13*”) e della p.lla 328 di mq. 806,00 (“*Immobile n. 14*”) per un totale complessivo di mq. 1.030,00.

➤ **Mq. 1.030,00**Superficie commerciale complessiva appezzamenti di terreno.

Calcolata la “superficie commerciale dei tre immobili” si è provveduto alla stima degli stessi tenendo conto, soprattutto della sua attuale destinazione Urbanistica, che come meglio riportato nel capitolo 16.2 che precede, ricadono in zona a destinazione d'uso **E5 -Litorale marino in condizioni di naturalità-**, disciplinate dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede il divieto assoluto di qualsiasi trasformazione sia di tipo edilizio sia di tipo colturali agrarie.

Nel caso in esame, la normativa comunale vigente, inquadra inoltre gli immobili all'esterno dalla “*Perimetrazione del centro edificato*” ricadenti in zona di “*Protezione Integrale*” dove sono presenti una serie di vincoli, alcuni dei quali come: divieto di interventi che comportino incremento dei volumi esistenti; divieto di ampliamento dell'edilizia rupestre; divieto di costruzione di strade rotabili e di qualsiasi tipo; divieto di attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree; divieto di taglio e di espanto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espanto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea; è vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti.

Sulla base di quanto rilevato, una possibile e corretta soluzione del quesito estimativo, consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato delle aree aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili a quella oggetto di stima, allo scopo di determinare il prezzo che il proprietario del suolo avrebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

Per gli immobili in esame, il mercato immobiliare non presenta una moltitudine



di valori attingibili dalle diverse fonti e quindi si è ricorso comunque ad indagine di mercato sia visitando siti di agenzie immobiliari e sia interpellando tecnici ed operatori della zona conoscitori del territorio ed in grado di seguire la dinamica valoriale di tali immobili sebbene la domanda di acquisto sia molto limitata in specie nel momento attuale.

È importante precisare che al fine di ottenere un valore medio di mercato attendibile è stato necessario informare gli operatori di settore circa le peculiarità specifiche degli immobili e che la ricerca sul web non ha prodotto risultati soddisfacenti, inquanto non si è riusciti a trovare immobili aventi caratteristiche paragonabili a quelli staggiti.

Nella tabella che segue, sono riportati i “valori medi di mercato” relativi agli immobili da valutare secondo le indicazioni fornite da operatori di zona:

VALORI RICERCATI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI CON SEDE SULL'ISOLA D'ISCHIA

OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO AGENZIA	VALORE MEDIO INDICATO PER TERRENO €/mq.	VALORE MEDIO INDICATO PER EDIFICIO €/mq.
	80077 - Ischia (Na)	€ 9,00	€ 220,00
	80077 - Ischia (Na)	€ 22,00	€ 300,00
	80077 - Ischia (Na)	€ 18,00	€ 410,00
	80076 - Lacco Ameno	€ 12,00	€ 150,00
	80075 Forio (Na)	€ 16,00	€ 290,00
	80075 Forio (Na)	€ 24,00	€ 370,00
	80075 Forio (Na)	€ 11,00	€ 450,00
	80077 - Ischia (Na)	€ 8,00	€ 250,00
	MEDIA VALORI €/mq.	€ 15,00c.t.	€ 305,00c.t.

Mediando i valori ottenuti, si perviene ad un valore di Euro/mq. 15,00c.t. per il terreno e ad un valore di Euro/mq. 305,00c.t. per il piccolo fabbricatino rurale che



può essere, quindi, correttamente indicato come il valore venale unitario delle aree esaminate.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” degli immobili oggetto di stima, otterremo il più probabile prezzo di mercato:

Di seguito, per singolo immobile che compone il Lotto 11, è stato calcolato il relativo valore di mercato calcolato con il metodo della “*stima sintetica comparativa*”:

IMMOBILE N. 12 - FOGLIO 33, P.LLA 603, SUB 1, CAT. F/2 (UNITÀ COLLABENTE)
BARANO D'ISCHIA (NA), LOC. TESTACCIO, VIA MONTE BARANO SNC - PIANO TERRA

Mq. 44,44_(superficie commerciale) x Euro 305,00_(valore medio €/mq.) = Euro 13.420,00_(valore commerciale del fabbricato)

➤ **EURO 13.420,00** Valore commerciale totale dell'ex guardiola militare.

~ ~§§~ ~

IMMOBILE N. 13 - FOGLIO 33, P.LLA 604, CAT. QUAL. PASCOLO, CONS. MQ. 224,00
BARANO D'ISCHIA (NA), CONTRADA MONTE BARANO LOCALITÀ TESTACCIO

Mq. 224,00_(superficie commerciale) x Euro 15,00_(valore medio €/mq.) = Euro 3.360,00_(valore commerciale del terreno)

➤ **EURO 3.360,00** Valore commerciale totale del terreno.

~ ~§§~ ~

IMMOBILE N. 14 - FOGLIO 33, P.LLA 328, CAT. QUAL. INCOLTO, CONS. MQ. 806,00
BARANO D'ISCHIA (NA), CONTRADA MONTE BARANO LOCALITÀ TESTACCIO

Mq. 806,00_(superficie commerciale) x Euro 15,00_(valore medio €/mq.) = Euro 12.090,00_(valore commerciale del terreno)

➤ **EURO 12.090,00** Valore commerciale totale del terreno.

-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA
DEGLI IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE-
CONSIDERATI COME IN PIENA PROPRIETÀ

-Somma dei i Valori di mercato degli immobili che compongono il LOTTO 11-

Eseguendo la somma algebrica dei valori ottenuti di ogni singolo immobile ad uso non residenziale, si ottiene il valore commerciale complessivo degli immobili che costituiscono il LOTTO 11 corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e adeguati secondo lo stato urbanistico e legale in cui essi si trovano:



LOTTO 11**IMMOBILE N. 12 – FOGLIO 33, P.LLA 603, SUB I, CAT. UNITÀ COLLABENTE, CONS. 38,00 MQ***BARANO D'ISCHIA, LOCALITÀ TESTACCIO, VIA MONTE BARANO SNC – PIANO TERRA*

~ ~ §§ ~ ~

IMMOBILE N. 13 – FOGLIO 33, P.LLA 604, QUAL. PASCOLO ARBOREO, CONS. 224,00 MQ*BARANO D'ISCHIA, LOCALITÀ TESTACCIO, VIA MONTE BARANO SNC – TERRENO*

~ ~ §§ ~ ~

IMMOBILE N. 14 – FOGLIO 33, P.LLA 328, QUAL. INCOLTO PRODUTTIVO, CONS. 806,00 MQ*BARANO D'ISCHIA, LOCALITÀ TESTACCIO, VIA MONTE BARANO SNC – TERRENO*Euro 13.420,00 + Euro 3.360,00 + Euro 12.090,00 = **Euro 28.870,00c.t.**

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 2% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 28.870,00 x 0,98 = **Euro 28.292,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 11**IMMOBILE N. 12 – FOGLIO 33, P.LLA 603, SUB I, UNITÀ COLLABENTE CONS. 38,00 MQ***BARANO D'ISCHIA, LOCALITÀ TESTACCIO, VIA MONTE BARANO SNC – PIANO TERRA*

~ ~ §§ ~ ~

IMMOBILE N. 13 – FOGLIO 33, P.LLA 604, QUAL. PASCOLO ARBOREO, CONS. 224,00 MQ*BARANO D'ISCHIA, LOCALITÀ TESTACCIO, VIA MONTE BARANO SNC – TERRENO*

~ ~ §§ ~ ~

IMMOBILE N. 14 – FOGLIO 33, P.LLA 328, QUAL. INCOLTO PROD., CONS. 806,00 MQ*BARANO D'ISCHIA, LOCALITÀ TESTACCIO, VIA MONTE BARANO SNC – TERRENO***Euro 28.000,00****VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.**

23. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.



Gli immobili oggetto della presente procedura, non rientrano nella casistica che interessa il quesito posto.

24. *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

I beni oggetto della presente procedura, sono stati pignorati per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del loro totale valore per la relativa vendita all'asta.

-CONCLUSIONI-

In risposta a tutti i quesiti posti, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, considerato inoltre come già detto che gli stessi costituiscono cinque unità immobiliari ad uso appartamento autonomamente utilizzabili e un locale cantinola, si è proceduto alla formazione di cinque Lotti che qui di seguito vengono riassunti nei seguenti prospetti sintetici:



LOTTO 6

Piena ed intera proprietà delle unità immobiliari ad uso appartamento identificato con l'interno 3, posto al piano T (terra), di un piccolo corpo di fabbrica di un solo livello fuori terra facente parte di un complesso residenziale denominato "Parco Riva Fiorita", ubicato nel Comune di Napoli, quartiere Posillipo, alla Via Ferdinando Russo civ. 34, avente accesso attraverso un viale privato in comunione con il condominio "Parco Riva Fiorita" che termina su una banchina fronte mare. L'immobile è composto nel suo insieme da: Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, un Vano; due Bagni e un Terrazzino esterno, il tutto per una **superficie utile coperta di appartamento pari a mq. 52,08** ed una **superficie utile scoperta di Terrazzino pari a mq. 7,51** per una **superficie commerciale complessiva di mq. 45,38**, ed ha un'altezza utile interna di ml. 3,50. L'appartamento, confina: a **nord** con altro appartamento terraneo int. 4; a **sud** con altro appartamento terraneo int. 2; **est** con viale di accesso verso la banchina del mare; a **ovest** con terrapieno masso tufaceo; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione CHI, Foglio 36, Particella 12, **Sub. 16**, Zon. Cens. 10, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4vani, Sup. Catast. 77m², Rendita Euro 898,64.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale. Dalla lettura del titolo di provenienza più remoto emerge che, l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato fu edificato in data antecedente all'anno 1935 quindi antecedente all'entrata in vigore del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935 come modificato dal R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937 e dell'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942. Dal punto di vista urbanistico, la realizzazione del fabbricato e quindi l'unità immobiliare pignorata è da ritenersi legittima nonché conforme alle previsioni poste dallo Strumento Urbanistico Vigente sia all'epoca della realizzazione



che a quelle attuali e pertanto, risulta possedere tutti i requisiti di normale commerciabilità.

Esiste una domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1985 presso il Comune di Napoli protocollata il 21/03/1986 protocollo generale n. 94336 pratica n. 7968/1/86, per opere abusive all'immobile, consistenti nella cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad abitazione, per detta istanza ad oggi, il Comune di Napoli non ha ancora provveduto ad emettere né provvedimenti di sanatoria, nei termini stabiliti dalla citata Legge n. 47/85, né eventuali ordinanze di diniego di accogliabilità della stessa, ai fini quindi della regolarizzazione dell'immobile per quanto concerne la presenza del cambio di destinazione d'uso, occorre semplicemente definire la domanda di condono presentata a suo tempo ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1985 protocollata il 21/03/1986 protocollo generale n. 94336 pratica n. 7968/1/86, integrandola di tutti gli atti tecnici necessari e con il saldo degli oneri di oblazioni ed oneri concessori effettivamente dovuti.

Vi sono inoltre difformità relativamente alla realizzazione senza titolo abilitativo e quindi di natura abusiva, di un soppalco che copre in parte l'Ingresso/Soggiorno, pari a una superficie utile in abuso di circa mq. 14,38 avente altezza utile dal calpestio pari a ml. 1,85. Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (denuncia di inizio attività) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio. Le difformità riscontrate all'immobile relativamente alla realizzazione senza titolo abilitativo del soppalco, ai fini Urbanistici non risulta sanabile bisognerà pertanto procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di è parte l'immobile pignorato, è la Zona "E – componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio - sottozona Ee – rupi, costoni, cave, spiagge e scogliere" disciplinate dagli artt. 39 e 44 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato:

-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*);

-rientra nel perimetro del *Piano Territoriale Paesistico Agnano-Camaldoli-Posillipo Dm 14/12/1995* (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 47 del 26.02.1996) in zona PI - protezione integrale, la cui normativa esclude la realizzazione di nuove costruzioni;

-rientra tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia;

-rientra nelle zone classificate come "*Fascia di rispetto Demanio Idrico*", come risulta dalla tavola dei vicoli del territorio del Comune di Napoli.

PREZZO BASE Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00).



LOTTO 7

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, posto al piano terra **catastalmente piano 1° (primo catastale)** poiché avente accesso da una scala che dalla strada porta al livello cortile dove è posto l'accesso dell'abitazione, facente parte di un vecchio fabbricato sito nel Comune di Bacoli (NA), alla Via Roma civ. 9. L'accesso all'appartamento costituito da un unico vano con Bagno e cucina esterna, avviene dalla corte del fabbricato attraverso un androne coperto. **L'intera consistenza immobiliare**, presenta una **superficie utile calpestabile pari a mq. 31,99** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 32,06**. Il vano principale ha un'altezza utile interna pari a ml. 4,00, mentre la cucina e il bagno hanno un'altezza utile interna di ml. 2,25.

L'appartamento confina, a: nord con dirupo del costone verso il mare; **sud** con androne coperto comune; **est** con terrazzo a livello altra proprietà; **ovest** con altra unità immobiliare stesso fabbricato; **la cucina e il w.c. confinano, a: nord** con androne coperto comune; **sud** con altra unità immobiliare stesso fabbricato; **est** con altra unità immobiliare stesso fabbricato; **ovest** con cortile scoperto comune del fabbricato; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Bacoli (NA) – Via Roma n. 9, piano 1 (primo catastale), Foglio 12, Particella 106, Sub. 10, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 2vani, Sup. Catast. 44m2, Rendita Euro 88,83; il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale.

L'immobile è **occupato da terzi con titolo non opponibile** ai fini della vendita all'asta. Dalle indagini effettuate, risulta che l'immobile pignorato: - è antecedente al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 "Legge Fondamentale Urbanistica", che introduceva l'adozione dei P.R.G. e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto i territori e comuni d'Italia; è antecedente al 1967, anno di entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, nota anche come "Legge Ponte" che apporta una serie di modifiche alla Legge Urbanistica del 1942, determinanti per razionalizzare il sistema di strumenti e controlli, dandogli la configurazione tutt'ora vigente.

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

Vi sono difformità relativamente all'ampliamento dell'originario locale w.c. esterno. Nello specifico rilevando le dimensioni dall'originaria planimetria catastale, il locale originariamente aveva dimensioni interne pari a ml. 1,50 x ml. 0,95 paria ad una **superficie utile di mq. 1,42**, attualmente sui luoghi è stato rilevato un locale le cui dimensioni interne totali sono pari a ml. 3,30 x ml. 1,90 per una **superficie utile di mq. 6,27**, quindi di circa mq. 4,82 in più rispetto alla superficie originariamente realizzata. Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (denuncia di inizio attività) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio. Le difformità riscontrate all'immobile relativamente all'ampliamento dell'originario w.c. realizzazione **senza titolo abilitativo**, ai fini Urbanistici **non risulta sanabile** bisognerà pertanto procedere al **ripristino dello stato dei luoghi**.

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricade l'immobile pignorato, dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 109 del



30/06/2021 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale “PUC” e delle relative Varianti al PRG approvata con D.P.R.G. n. 2849 del 18/06/1976, nel medesimo “PIANO URBANISTICO STRUTTURALE”, il suolo distinto nel Catasto Terreni al foglio 12, particella 106, comparto “zona di Baia”, e quindi il fabbricato di cui è parte l’immobile pignorato, ricade in “Zona B – Intensiva Esistente”, risulta secondo il “Piano Strutturale” (Disciplina di piano di detto “PUC”), inquadrata nell’unità territoriali “Zona 2b – Insediamenti consolidati in aree di valore ambientale”

Inoltre l’area su cui sorge l’intero fabbricato di cui è parte l’immobile pignorato:

-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);

-rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei approvato con D.M. 26/04/1999 (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 167 del 17.07.1999) in zona PI -protezione integrale, disciplinate per gli interventi dall’art. 11 della normativa di riferimento, che esclude la realizzazione di nuove costruzioni

PREZZO BASE Euro 50.000,00 (cinquantamila/00).

~ ~ §§ ~ ~

LOTTO 8

Piena ed intera proprietà dell’unità immobiliare ad uso appartamento, posto al piano T (terra), di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Ercolano (NA), alla Via Arturo Consiglio civ. 12. L’accesso avviene tramite un vicolo interno ad un antico casamento padronale denominato “Vico Supportico Sarlo” che conduce ad un piccolo cortile comune interno dal quale ha accesso l’unità immobiliare pignorata posta a sinistra per chi proviene dalla strada.

L’immobile nel suo insieme è composto da: Ingresso/Disimpegno, Cucina, Bagno, due Vani, Corridoio, Ripostiglio, Deposito esterno e una Corte esclusiva, per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 54,50, una superficie utile calpestabile coperta di deposito pari a mq. 6,48 e una superficie utile scoperta di corte esclusiva pari a mq. 43,22, il tutto per una superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 60,98 ed una superficie commerciale complessiva di mq. 48,95.

L’appartamento confina, a: **nord** con viale comune di accesso al casamento; **sud** con viale comune di accesso al casamento; **est** con altra unità immobiliare stesso corpo di fabbrica; **ovest** in parte con altra unità immobiliare stesso corpo di fabbrica e in parte con altra proprietà p.lla 107 fol. 14; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Ercolano (NA) – Via Arturo Consiglio n. 12, piano T (terra), Foglio 14, Particella 106, Sub. 31 (ex sub 2), Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 4,5vani, Sup. Catast. 85m2, Rendita Euro 218,46.

L’immobile è occupato da terzi con titolo non opponibile ai fini della vendita all’asta. Dalle indagini effettuate, risulta che l’immobile pignorato: - è antecedente al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 “Legge Fondamentale Urbanistica”, che introduceva l’adozione dei P.R.G. e l’obbligo della Licenza Edilizia per tutto i territori e comuni d’Italia; è antecedente al 1967, anno di entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, nota anche come “Legge Ponte” che apporta una serie di modifiche alla Legge Urbanistica del 1942, determinanti per razionalizzare il sistema di strumenti e controlli, dandogli la configurazione tutt’ora vigente.



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

Vi sono difformità relativamente all'ampliamento dell'originario appartamento consistente nella realizzazione di un locale cucina con annesso ingresso, un bagno e un locale deposito esterno, tutte opere realizzate nel tempo sulla corte esclusiva annessa all'appartamento originario.

Nello specifico è stato realizzato un locale cucina per una superficie utile abusiva di mq. 8,19, un ingresso per una superficie in abuso pari a mq. 3,95, un bagno per una superficie utile in abuso paria a mq. 4,22 e un locale deposito esterno per una superficie utile in abuso paria a mq. 6,48. Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (denuncia di inizio attività) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio. Le difformità riscontrate all'immobile relativamente all'ampliamento dell'originario w.c. realizzazione **senza titolo abilitativo**, ai fini Urbanistici **non risulta sanabile** bisognerà pertanto procedere al **ripristino dello stato dei luoghi**.

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricade l'immobile, dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22/07/2020 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale "PUC", nel medesimo PIANO URBANISTICO STRUTTURALE, il suolo distinto nel Catasto Terreni al foglio 14, particella 106 nella relativa TAV. n. 8 di detto "PUC", ricade nell'AMBITO I che comprende: **-Centro storico-**, così come già inquadrata (fino al 22/07/2020) in Zona **"Intensiva esistente"** del previgente P.R.G. del Comune, approvato il 07/10/1974 n. 401 del C.T.A. Provveditorato alle OO.PP. per la Campania.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato:

-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 e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;

-rientra nel perimetro del ***Parco Archeologico di Ercolano D.M. del Ministero dei Beni e Attività culturali e del turismo n. 198 del 09/04/2016;***

-rientra nel perimetro del ***Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. 04/07/2002 (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 219 del 18.09.2002)*** in **zona PI -protezione integrale**, disciplinate per gli interventi dall'art. 11 della normativa di riferimento, che **esclude la realizzazione di nuove costruzioni**

PREZZO BASE Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00).

~ ~§§~ ~

LOTTO 9

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, posto al piano T (terra), di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Ercolano (NA), alla Via Arturo Consiglio civ. 12. L'accesso avviene tramite un vicolo interno ad un antico casamento padronale denominato *"Vico Supportico Sarlo"* che conduce ad un piccolo cortile comune interno dal quale ha accesso l'unità immobiliare pignorata posta a destra per chi proviene dalla strada.

L'immobile nel suo insieme è composto da: Cucina/Soggiorno, due Vani, Bagno e Ripostiglio esterno per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 35,75**



ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 41,05**. L'appartamento confina, a: **nord** con Real Bosco di Portici (NA); **sud** con viale comune di accesso al casamento; **est** con altra unità immobiliare stesso corpo di fabbrica; **ovest** con altra proprietà p.la 107 fol. 14; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Ercolano (NA) – Via Arturo Consiglio n. 12, piano T (terra), Foglio 14, Particella 106, **Sub. 29**, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3,5vani, Sup. Catast. 51m², Rendita Euro 169,91.

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

Dalle indagini effettuate, risulta che l'immobile pignorato: - è antecedente al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 "Legge Fondamentale Urbanistica", che introduceva l'adozione dei P.R.G. e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto i territori e comuni d'Italia;

è antecedente al 1967, anno di entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, nota anche come "Legge Ponte" che apporta una serie di modifiche alla Legge Urbanistica del 1942, determinanti per razionalizzare il sistema di strumenti e controlli, dandogli la configurazione tutt'ora vigente.

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

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricade l'immobile, dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22/07/2020 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale "PUC", nel medesimo PIANO URBANISTICO STRUTTURALE, il suolo distinto nel Catasto Terreni al foglio 14, particella 106 nella relativa TAV. n. 8 di detto "PUC", ricade nell'**AMBITO I** che comprende: **-Centro storico-**, così come già inquadrata (fino al 22/07/2020) in Zona "**Intensiva esistente**" del previgente P.R.G. del Comune, approvato il 07/10/1974 n. 401 del C.T.A. Provveditorato alle OO.PP. per la Campania.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato:

-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 e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;

-rientra nel perimetro del **Parco Archeologico di Ercolano D.M. del Ministero dei Beni e Attività culturali e del turismo n. 198 del 09/04/2016**;

-rientra nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. 04/07/2002** (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 219 del 18.09.2002) in **zona PI -protezione integrale**, disciplinate per gli interventi dall'art. 11 della normativa di riferimento, che **esclude la realizzazione di nuove costruzioni**

PREZZO BASE Euro 131.000,00 (centotrentunomila/00).

~ ~§§~ ~

LOTTO 10

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, posto al piano 1° (primo), di un fabbricato plurifamiliare, ubicato nel Comune di Ercolano (NA), alla Via Arturo Consiglio civ. 12. L'accesso avviene tramite un vicolo interno ad un antico casamento padronale denominato "*Vico Supportico Sarlo*" che conduce ad un piccolo cortile comune interno dal quale ha accesso l'unità immobiliare pignorata attraverso una scala esterna posta di fronte per chi proviene dalla strada.



L'immobile nel suo insieme è composto da: Ingresso/Soggiorno, un Vano, Cucina, Bagno, e Passetto esterno di accesso per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 42,64, una superficie utile semicoperta di passetto pari a mq. 6,17, il tutto per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 48,81** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 51,72.**

L'appartamento confina, a: **nord** con Real Bosco di Portici (NA); **sud** con viale comune di accesso al casamento; **est** con altra unità immobiliare stesso corpo di fabbrica **ovest** con altra proprietà p.lla 107 fol. 14; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Ercolano (NA) – Via Arturo Consiglio n. 12, piano 1 (primo), Foglio 14, Particella 106, **Sub. 28**, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5vani, Sup. Catast. 58m², Rendita Euro 122,92. L'immobile è **occupato da terzi con titolo non opponibile** ai fini della vendita all'asta. Dalle indagini effettuate, risulta che l'immobile pignorato: - è antecedente al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 "Legge Fondamentale Urbanistica", che introduceva l'adozione dei P.R.G. e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto i territori e comuni d'Italia; è antecedente al 1967, anno di entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, nota anche come "Legge Ponte" che apporta una serie di modifiche alla Legge Urbanistica del 1942, determinanti per razionalizzare il sistema di strumenti e controlli, dandogli la configurazione tutt'ora vigente.

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

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricade l'immobile, dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22/07/2020 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale "PUC", nel medesimo PIANO URBANISTICO STRUTTURALE, il suolo distinto nel Catasto Terreni al foglio 14, particella 106 nella relativa TAV. n. 8 di detto "PUC", ricade nell'**AMBITO I** che comprende: **-Centro storico-**, così come già inquadrata (fino al 22/07/2020) in Zona "**Intensiva esistente**" del previgente P.R.G. del Comune, approvato il 07/10/1974 n. 401 del C.T.A. Provveditorato alle OO.PP. per la Campania.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato:

-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 e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;

-rientra nel perimetro del **Parco Archeologico di Ercolano D.M. del Ministero dei Beni e Attività culturali e del turismo n. 198 del 09/04/2016;**

-rientra nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. 04/07/2002** (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 219 del 18.09.2002) in **zona PI -protezione integrale**, disciplinate per gli interventi dall'art. 11 della normativa di riferimento, che **esclude la realizzazione di nuove costruzioni**

PREZZO BASE Euro 177.000,00 (centosettantasettemila/00).

~ ~ § § ~ ~

LOTTO 11

Piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari:

-Piccola guardiola militare di avvistamento, piano T (terra), ubicata nel Comune di Barano d'Ischia località Testaccio, alla Via Monte Barano senza numero civico. L'accesso alla struttura costituita originariamente da un solo livello fuori terra ed oggi,



ridotto ad un cumulo di macerie poiché completamente crollato sia nella copertura che nelle pareti esterne che ne possano delineare l'esatto perimetro. **L'intera consistenza immobiliare**, così come riportato negli atti di provenienza, risulta essere composta nel suo insieme da un'antica guardiola militare di remota costruzione ed in pessimo stato, entrostante la suddetta particella 604, **di superficie utile pari a mq. 38,00**. La stessa, è individuata al N.C.E.U., del Comune di Barano d'Ischia (NA) – Via Monte Barano n. snc, piano T (terra), Foglio 33, Particella 603, **Sub. 1**, Categoria F/2, confina, a: **nord** con terreno stessa ditta p.lla 64 fogl. 33; **sud** con terreno stessa ditta p.lla 64 fogl. 33; **est** con terreno stessa ditta p.lla 64 fogl. 33, **ovest** con terreno stessa ditta p.lla 64 fogl. 33.

-Terreno a pascolo, ubicato nel Comune di Barano d'Ischia (NA) alla contrada Monte Barano. L'accesso all'appezzamento di terreno di natura scoscesa, avviene dal lato nord della montagna denominata Monte Barano Località Testaccio, attraverso una serie di sentieri di montagna poco agevoli poiché totalmente occupati da vegetazione spontanea che ne rendono difficile la percorribilità. **L'intera consistenza del terreno**, presenta una **superficie utile calpestabile pari a mq. 224,00**. Lo stesso è individuato al C.T., del Comune di Barano d'Ischia (NA), Foglio 33, p.lla 604, Qual. Pascolo arb., Classe U, Sup. are 02 ca 24; confina, a: **nord** con altra proprietà terreno p.lla 214 fogl. 33; **sud** con stessa ditta terreno p.lla 328 fogl. 33; **est** con altra proprietà terreno p.lla 386 fogl. 33; **ovest** con altra proprietà terreno p.lla 336 fogl. 33.

-Terreno a incolto, ubicato nel Comune di Barano d'Ischia (NA) alla contrada Monte Barano. L'accesso all'appezzamento di terreno di natura fortemente scoscesa e con pendenza verso il mare di oltre il 60%, avviene dal lato nord della montagna denominata Monte Barano Località Testaccio, attraverso una serie di sentieri di montagna poco agevoli poiché totalmente occupati da vegetazione spontanea che ne rendono difficile la percorribilità. **L'intera consistenza del terreno**, presenta una **superficie utile calpestabile pari a mq. 806,00**. Lo stesso è individuato al C.T., del Comune di Barano d'Ischia (NA), Foglio 33, p.lla 328, Qual. Incolto, Classe 2, Sup. are 08 ca 06; confina, a: **nord** con stessa ditta terreno p.lla 604 fogl. 33; **sud** con altra proprietà terreno p.lla 353 fogl. 33; **est** con altra proprietà terreno p.lla 344 fogl. 33; **ovest** con altra proprietà terreno p.lla 336 fogl. 33.

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

Per quanto concerne la destinazione Urbanistica di appartenenza in cui ricadono gli immobili pignorati, dato atto che con Delibere di Consiglio Comunale n. 54 del 18/05/2021 e n. 73 del 30/06/2021, è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale "PUC" Strutturale di cui alla L.R. 16/2004 ed al Regolamento Regionale 5/2011 (come modificato dal Regolamento Regionale 7/2019), nel medesimo "PIANO URBANISTICO STRUTTURALE", i suoli pignorati in uno alla vecchia guardiola militare distinti nel Catasto Terreni al foglio 33, particelle 603 - 604 - 328, ricadono in zona a destinazione d'uso **E5 -Litorale marino in condizioni di naturalità**, disciplinate dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione

Inoltre l'area in cui insistono gli immobili pignorati:

-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 e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;



-rientra nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia approvato con D.M. 08/02/1999** (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 94 del 23.04.1999) in **zona PI -protezione integrale**, disciplinate per gli interventi dall'art. 11 della normativa di riferimento, **che esclude la realizzazione di nuove costruzioni**;

-rientra tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico adottato con delibera comitato istituzionale n. 1 del 23/02/2015. In particolare la p.lla 603 su cui insiste la vecchia guardiola militare rientra in **“fascia pericolosità elevata”**, mentre le p.lle 604 e 328 rappresentate dai terreni rientrano in **“fascia pericolosità molto elevata”**

PREZZO BASE Euro 28.000,00 (ventottomila/00).

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento dovessero necessitare.

Napoli, li 10/05/2023

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 UNICO
 - SEZIONE B -
 N° ISCRIZIONE
 22983

Segue elenco allegati.



INDICE ALLEGATI

- Allegato n° 1. Copia dei Verbali di sopralluogo redatti in data 19/12/2020 e 21.01.2021 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 2. Copia dei Verbali di sopralluogo redatti in data 29.10.2021 e 25.01.2023 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 3. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 18.03.2023 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 4. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 17.04.2023 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 5. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 21/04/2010 rep. 217246 racc. 15036 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 04/05/2010 ai nn. 12021/7811 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 6. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 18/12/2003 rep. 197716 racc. 12023, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 31/12/2003 ai nn. 54728/38665 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 7. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 30/06/2010 rep. 217433 racc. 15122, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 08/07/2010 ai nn. 32553/22366 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 8. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Matteo Renato Ciaccia di Napoli del 14/12/2011 rep. 218651 racc. 15600, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 11/01/2012 ai nn. 1318/1123 e relativa nota di trascrizione;*



- Allegato n° 9. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giuseppe Grosso di Napoli del 26/11/2013 rep. 12243 racc. 7663, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 27/11/2013 ai nn. 50588/34896 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 10. Certificato di Stato civile della debitrice esecutata;*
- Allegato n° 11. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.” nn. 10591/7974 del 20/04/2017;*
- Allegato n° 12. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo immobili a favore del “Fallimento nn. 17067/12337 del 04/06/2021;*
- Allegato n° 13. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.” nn. 17986/14088 del 20/04/2017;*
- Allegato n° 14. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo immobili a favore del “Fallimento l.” nn. 27771/20647 del 04/06/2021;*
- Allegato n° 15. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.” nn. 17986/14088 del 20/04/2017;*
- Allegato n° 16. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo immobili a favore del “Fallimento LA SOVRANA S.r.l.” nn. 27771/20647 del 04/06/2021;*



- Allegato n° 17. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della “MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.” nn. 17986/14088 del 20/04/2017;*
- Allegato n° 18. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Ordinanza di sequestro conservativo immobili a favore del “Fallimento LA SOVRANA S.r.l.” nn. 27771/20647 del 04/06/2021;*
- Allegato n° 19. Visura Ipotecaria telematica generale dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1 e Napoli 2 relativa al periodo dal 18.04.2023 al 01/06/1994 eseguita sulla debitrice eseguita relativamente ai beni pignorati;*
- Allegato n° 20. Visura Ipocatastale telematica generale dell’Agenzia del Territorio Napoli 1 con restrizione all’immobile pignorato relativo al periodo dal 04/05/2010 al 12/02/2002 eseguita sul soggetto dante causa della debitrice eseguita relativamente all’immobile in Napoli Sez. CHI, Foglio 36, p.lla 12, sub 16, cat. A/3;*
- Allegato n° 21. Visura Ipocatastale telematica generale dell’Agenzia del Territorio Napoli 2 con restrizione all’immobile pignorato relativo al periodo dal 31/12/2003 al 20/03/2004 eseguita sui soggetti dante causa della debitrice eseguita relativamente all’immobile in Bacoli (NA) Foglio 12, part.lla 106, sub 10, catg. A/5;*
- Allegato n° 22. Visura Ipocatastale telematica generale dell’Agenzia del Territorio Napoli 2 con restrizione agli immobili pignorati relativo al periodo dal 08/07/2010 al 07/02/1978 eseguita sul dante causa della debitrice eseguita relativamente agli*



- immobili in Ercolano (NA) foglio 14 p.lla 106 subb. 31 e 29;*
- Allegato n° 23. Visura Ipocatastale telematica generale dell'Agenzia del Territorio Napoli 2 con restrizione all'immobile pignorato relativo al periodo dal 11/01/2012 al 20/07/1977 eseguita sul dante causa della debitrice eseguita relativamente all'immobile in Ercolano (NA) foglio 14 p.lla 106 subb. 28;*
- Allegato n° 24. Visura Ipocatastale telematica generale dell'Agenzia del Territorio Napoli 2 con restrizione agli immobili pignorati relativo al periodo dal 27/11/2013 al 16/09/1972 eseguita sul dante causa della debitrice eseguita relativamente agli immobili in Barano d'Ischia (NA) foglio 33 p.lla 604, p.lla 328 e p.lla 603 sub. 1;*
- Allegato n° 25. Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 7 – Napoli sez. CHI, fogl. 36, p.lle 12, sub. 16, cat. A/3, cons. 4vani;*
- Allegato n° 26. Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 8 – Bacoli (NA) fogl. 12, p.lle 106, sub. 10, cat. A/5, cons. 2vani;*
- Allegato n° 27. Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 9 – Ercolano (NA), fogl. 14, p.lla 106, sub. 31 (ex sub 2), cat. A/4, cons. 4,5vani;*
- Allegato n° 28. Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 10 – Ercolano (NA), fogl. 14, p.lla 106, sub. 29, cat. A/4, cons. 3,5vani;*
- Allegato n° 29. Visura Storica e Planimetria catastale dell'Immobile n. 11 – Ercolano (NA), fogl. 14, p.lla 106, sub. 28, cat. A/4, cons. 3,5vani;*
- Allegato n° 30. Visura Storica e Estratto di mappa catastale dell'Immobile n. 12 – Barano d'Ischia (NA) fogl. 33, p.lla 603, sub. 1, cat. F/2;*
- Allegato n° 31. Visura Storica e Estratto di mappa catastale dell'Immobile*



- n. 13 – Barano d’Ischia (NA), fogl. 33, p.lla 604, Qual. Pascolo arb., Classe U, Sup. are 02 ca 24;*
- Allegato n° 32. Visura Storica e Estratto di mappa catastale dell’Immobile n. 14 – Barano d’Ischia (NA), fogl. 33, p.lla 328, Qual. Incolto, Classe 2, Sup. are 08 ca 06;*
- Allegato n° 33. **LOTTO N. 6** - Grafico dell’Immobile n. 7 -Napoli Sez. CHI, fogl. 36, p.lla 12, sub. 16, cat. A/3, cons. 4,0vani;*
- Allegato n° 34. **LOTTO N. 7** - Grafico dell’Immobile n. 8 -Bacoli (NA), foglio 12, p.lla 106, sub 10, cat. A/5, cons. 2,0vani;*
- Allegato n° 35. **LOTTO N. 8** - Grafico dell’Immobile n. 9 -Ercolano (NA), foglio 14, p.lla 106, sub 31, cat. A/4, cons. 4,5vani;*
- Allegato n° 36. **LOTTO N. 9** - Grafico dell’Immobile n. 10 -Ercolano (NA), foglio 14, p.lla 106, sub 29, cat. A/4, cons. 3,5vani;*
- Allegato n° 37. **LOTTO N. 10** - Grafico dell’Immobile n. 11 -Ercolano (NA), foglio 14, p.lla 106, sub 28, cat. A/4, cons. 3,5vani*
- Allegato n° 38. **LOTTO N. 11** - Grafico degli Immobili nn. 12, 13 e 14 – Barano d’Ischia (NA), foglio 33, p.lla 603 sub 1, cat. F/2 – p.lla 604 are 02,24 Terreno pascolo arboreo - p.lla 328 are 08,06 Terreno incolto produttivo;*
- Allegato n° 39. Certificato di destinazione urbanistica di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 relativo agli Immobili nn. 13 e 14 – Barano d’Ischia (NA), foglio 33, p.lla 604 are 02,24 Terreno pascolo arboreo - p.lla 328 are 08,06 Terreno incolto produttivo;*
- Allegato n° 40. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Vittorio Vosa di Napoli del 11/02/2002 rep. 20966 racc. 9553 trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 12/02/2022 ai nn. 4051/3074 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 41. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Vittorio*



Vosa di Napoli del 09/07/2001 rep. 19847 racc. 9151 trascritto a Napoli I presso la Conservatoria dei RR.II. il 10/07/2021 ai nn. 15347/10497 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 42. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Tommaso Olivieri di Napoli del 29/10/1984 rep. 35652 racc. 7381 trascritto a Napoli I presso la Conservatoria dei RR.II. il 22/11/1984 ai nn. 25062/19344 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 43. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Gennaro Incoronato di Napoli del 30/11/1982 rep. 54925 racc. 10848 trascritto a Napoli I presso la Conservatoria dei RR.II. il 14/12/1982 ai nn. 21892/16699 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 44. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Gennaro Incoronato di Napoli del 24/05/1967 rep. 20676 racc. 1553 trascritto a Napoli I presso la Conservatoria dei RR.II. il 30/05/1967 ai nn. 26616/18835 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 45. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Giuseppe De Luca di Napoli del 19/02/1961 rep. 38937 racc. 12167 trascritto a Napoli I presso la Conservatoria dei RR.II. il 24/03/1961 ai nn. 11233/8197 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 46. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Antonio Robiony di Napoli del 04/02/1922 rep. 2171 trascritto a Napoli I presso la Conservatoria dei RR.II. il 05/02/1922 ai nn. 2469/1681 e altro atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Errico Bonucci di Napoli del 04/08/1928 trascritto a Napoli I presso la Conservatoria dei RR.II. il 06/08/1928 ai



nn. 17931/11485 e relative note di trascrizione;

- Allegato n° 47. Nota di trascrizione della dichiarazione di successione n. 35 vol. 160 del 18/09/2003, trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 20/03/2004 ai nn. 13682/9937;*
- Allegato n° 48. Nota di trascrizione della Accettazione Tacita di Eredità, trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 17/07/2017 ai nn. 32321/25333;*
- Allegato n° 49. Nota di trascrizione della dichiarazione di successione n. 4574 vol. 4513 del 09/09/2003, trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 02/05/2007 ai nn. 31926/15896;*
- Allegato n° 50. Nota di trascrizione della Accettazione Tacita di Eredità, trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 17/07/2017 ai nn. 32322/25334;*
- Allegato n° 51. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Domenico Oriani di Napoli del 20/10/1907 rep. 8191 racc. 18359 trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 28/10/1907 ai nn. 13932/6212 e relativa nota di trascrizione e Nota di trascrizione relativa all'atto di acquisto stipulato per Notaio dott. Giovanni Oriani del 31/07/1914 trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 12/08/1914 ai nn. 12644/6119;*
- Allegato n° 52. Copia atto di donazione a firma del notaio dott. Marino Olimpio di Napoli del 11/10/1949 rep. 6377 racc. 3167, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 07/11/1949 ai nn. 21557/16026 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 53. Copia dichiarazione di successione n. 2638 vol. 2309 trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il*



27/02/1978 ai nn. 4700/4055;

Allegato n° 54. Nota di trascrizione della Accettazione Tacita di Eredità, trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 17/07/2017 ai nn. 32323/25335;

Allegato n° 55. Visure eseguita al sesto conto Napoli 3 sul soggetto ;

Allegato n° 56. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Camillo Romei del 13/06/1926, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 19/06/1926 ai nn. 13758/9048 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 57. Copia nota trascrizione atto di compravendita a firma del notaio dott. Attilio Marino di Napoli del 30/07/1926, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 02/08/1926 ai nn. 17505/11484;

Allegato n° 58. Nota trascrizione dichiarazione di successione n. 3933 vol. 2322 trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 20/07/1977 ai nn. 15874/13952;

Allegato n° 59. Copia testamento pubblico per Notaio dott. Leopoldo Mangieri di Napoli del 12/10/1975 trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 27/04/1976 ai nn. 9248/8041 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 60. Nota di trascrizione della Accettazione Tacita di Eredità, trascritta a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 11/01/2012 ai nn. 1317/1122;

Allegato n° 61. Copia atto di compravendita a firma del notaio dott. Salvatore Biondi di Ischia (NA) del 08/09/1972 rep. 40890 racc. 1118, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 16/09/1972 ai nn. 43989/32365 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 62. Copia di rettifica atto compravendita a firma del notaio dott.



Salvatore Biondi di Ischia (NA) del 22/09/1972 rep. 41181 racc. 1148, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 18/10/1972 ai nn. 48458/35741 e relativa nota di trascrizione;

Allegato n° 63. Estratto di mappa Catastale Comune di Napoli foglio 224 p.lla 419 corrispondente al foglio 36 p.lla 12 sez. CHI del Catasto Urbano;

Allegato n° 64. Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale Comune di Napoli foglio 224 p.lla 419;

Allegato n° 65. Estratto di mappa Catastale Comune di Bacoli (NA) foglio 12 p.lla 106;

Allegato n° 66. Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale Comune di Bacoli (NA) foglio 12 p.lla 106;

Allegato n° 67. Estratto di mappa Catastale Comune di Ercolano (NA) foglio 14 p.lla 106;

Allegato n° 68. Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale Comune di Ercolano (NA) foglio 14 p.lla 106;

Allegato n° 69. Estratto di mappa Catastale Comune di Barano d'Ischia (NA) foglio 33 p.lla 603 - 604 – 328;

Allegato n° 70. Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale Comune di Barano d'Ischia (NA) foglio 33 p.lla 603 - 604 – 328;

Allegato n° 71. Stralcio Zonizzazione Vincolo Paesaggistico D.lgs. 42 del 22/01/2004 Scala 1:2000 e stralcio G.U. n. 45 del 24/02/1953;

Allegato n° 72. Stralcio Zonizzazione Vincolo Piano Territoriale Paesistico Agnano-Camaldoli-Posillipo Scala 1:2000;

Allegato n° 73. Stralcio Zonizzazione Vincolo Archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia Scala 1:2000;



- Allegato n° 74. Stralcio Zonizzazione Vincolo “Fascia di rispetto Demanio Idrico” delle Norme di Salvaguardia Scala 1:2000;*
- Allegato n° 75. Stralcio Zonizzazione Vincolo Piano Territoriale Paesistico Campi Flegrei Scala 1:2000 – stralcio normativa di riferimento art. 11;*
- Allegato n° 76. Stralcio Zonizzazione Vincolo Parco Archeologico di Ercolano D.M. del Ministero dei Beni e Attività culturali e del turismo n. 198 del 09/04/2016 Scala 1:2000;*
- Allegato n° 77. Stralcio Zonizzazione Vincolo Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani Scala 1:2000 – stralcio normativa di riferimento art. 11;*
- Allegato n° 78. Stralcio Zonizzazione Vincolo Piano Territoriale dell'isola di Ischia Scala 1:10000 – stralcio normativa di riferimento art. 11;*
- Allegato n° 79. Stralcio Zonizzazione Vincolo idrogeologico Scala 1:10000;*
- Allegato n° 80. Copia Regolamento di Condominio con allegate Tabelle Millesimali, depositato presso il notaio dott. Paolo Perone Pacifico di Napoli rep. 2562 racc. 61 del 14/05/1979 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli I il 04/06/1979 al n. 9098 “Parco Riva Fiorita” Napoli alla Via Ferdinando Russo civ. 34;*
- Allegato n° 81. Copia della richiesta di informazioni condominiali formulate con mail-pec in data 05.04.2023 e successivo sollecito del 26.04.2023 all'Amministratore del Condominio di Via Ferdinando Russo civ. 34 Napoli - “Parco Riva Fiorita”;*
- Allegato n° 82. Certificazione rilasciata in data 26.04.2023 dall'amministratore del Condominio “Parco Riva Fiorita” Via Ferdinando Russo civ. 34 Napoli;*
- Allegato n° 83. Planimetria catastale originaria di impianto depositata agli*



- atti dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio in data 01.02.1940 scheda n. 3716288 dell'Immobile n. 9 – Ercolano (NA), fogl. 14, p.lla 106, ex sub 2 oggi sub 31;*
- Allegato n° 84. Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 20 III Scala 1:2000; Cartografia di inquadramento Urbanistico a colori Scala 1:2000; Testo Normativa di riferimento artt. 39 – 44;*
- Allegato n° 85. Stralcio Zonizzazione Centro Abitato Napoli foglio 224 p.lla 419 Scala 1:2000;*
- Allegato n° 86. Stralcio Tav. QCO.17 Scala 1:10.000 Zonizzazione Cartografia di inquadramento Urbanistico PRG; Stralcio Tav. PS.04/2 Scala 1:4000 Zonizzazione Cartografia Disciplina di piano di inquadramento Urbanistico; Normativa di riferimento art. 22 delle norme di attuazione Unità Territoriale: 2b – Insediamenti consolidati in aree di riqualificazione ambientale;*
- Allegato n° 87. Stralcio Tav. 8 Zonizzazione Cartografia Ambiti Territoriali Scala 1:10000; Stralcio Tav. 18 Zonizzazione Cartografia di inquadramento Urbanistico PRG previgente Scala 1:10.000;*
- Allegato n° 88. Stralcio Tav. 22 Zonizzazione Cartografia di inquadramento d'uso del suolo Scala 1:2000; Normativa di riferimento art. 15 delle norme di attuazione Unità Territoriale: E5 – Litorale marino in condizioni di naturalità;*
- Allegato n° 89. Istanza di richiesta di accesso agli atti formulata alla “VI Direzione Centrale Condono Edilizio” del Comune di Napoli in data 04/04/2023 prot. 288746 relativamente alla pratica di Condono Edilizio n. 7968/1/86 del 24/03/1986;*
- Allegato n° 90. Copia istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, assunta al protocollo generale del Comune di Napoli*



in data 21/03/1986 prot. generale n. 94336 pratica 7968/1/86 completa di allegati;

Allegato n° 91. Planimetria Catastale presentata in data 01/02/1940 scheda 3716288 ex sub 2;

Allegato n° 92. Planimetria Catastale presentata in data 12/04/2011 variazione per AMPLIAMENTO PER ANNESSIONE CORTE ex sub 30;

Allegato n° 93. Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate Agenzie Immobiliari della zona del Quartiere Posillipo nel Comune di Napoli;

Allegato n° 94. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel Comune di Napoli zona Posillipo;

Allegato n° 95. Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate Agenzie Immobiliari del comune di Bacoli (NA);

Allegato n° 96. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Comune di Bacoli (NA) località Baia;

Allegato n° 97. Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate Agenzie Immobiliari della zona del Comune di Ercolano (NA) lato Litoranea;

Allegato n° 98. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del comune di Ercolano(NA) località Litoranea;

Allegato n° 99. Repertorio Fotografico.

