

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV Sezione Civile (ex V bis)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa: [REDACTED] **contro** [REDACTED] +
[REDACTED]

R.G.E. N. 1184/2013

GIUDICE ESECUTORE: Dr.ssa Maria BALLETTI.

OGGETTO: Perizia estimativa dell'appartamento sito in Napoli al Viale della Resistenza, località Scampia, lotto N, fabbricato 7, scala B, piano 7, interno 27.

PROCEDENTE: [REDACTED] rappresentata e difesa dall' [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio, sito in Napoli alla [REDACTED]

ESECUTATO: Sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED].

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Paola MATERA, con studio in Napoli alla Via [REDACTED]

C.T.U.: Dott. Ing. Gerardo NASTI, con studio in Napoli al Vico Acitillo n. 80.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail:nastigerardo@gmail.com Pec:gerardo.nasti@ordingna.it

1) Premessa.

Il sottoscritto Dott. Ing. Gerardo NASTI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli (n. iscrizione 17638) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli (n. iscrizione 11685), in data 26/02/2014 veniva incaricato dall'Ill.mo Dott. Francesco ABETE di rispondere ai punti del seguente

MANDATO:

1) Verificare, 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 nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio della documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in

precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità, o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47);

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18

maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza su beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore

a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;

15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd rom – pen drive) con programmi compatibili con Microsoft Word;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19) segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.

2) Risposte ai punti del mandato.

2.1) Verificare, 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 nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216*

Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605

E-mail:nastigerardo@gmail.com Pec:gerardo.nasti@ordingna.it

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio della documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Il sottoscritto Dott. Ing. Gerardo NASTI, esaminata la documentazione in atti, ha rilevato la presenza dei seguenti documenti:

- **nota di trascrizione nn. 26086/20621 del 20/09/2013;**
- **certificazione notarile del 31.10.2013** a firma del notaio [REDACTED], iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, attestante gli esiti della consultazione dei registri del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento, trascritto in data 20/09/2013, fino a tutto il 31/10/2013;
- **estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del 17/01/2014.**

Dall'esame della suddetta certificazione è emersa l'esistenza delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- **trascrizione nn. 26086/20621 del 20/09/2013** dell'atto **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, giusta atto giudiziario del 22/07/2013, rep. n. 21230/2013, a favore di [REDACTED], contro i coniugi [REDACTED];
- **iscrizione nn. 13004/4139 del 23.03.2007** dell'atto **IPOTECA VOLONTARIA**, giusta contratto di mutuo ipotecario del 22/03/2007 per [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro i coniugi [REDACTED].

Per quanto attiene alla **provenienza ultraventennale** degli immobili oggetto di pignoramento, si riporta quanto segue:

- i cespiti in esame sono pervenuti ai coniugi [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per acquisto della

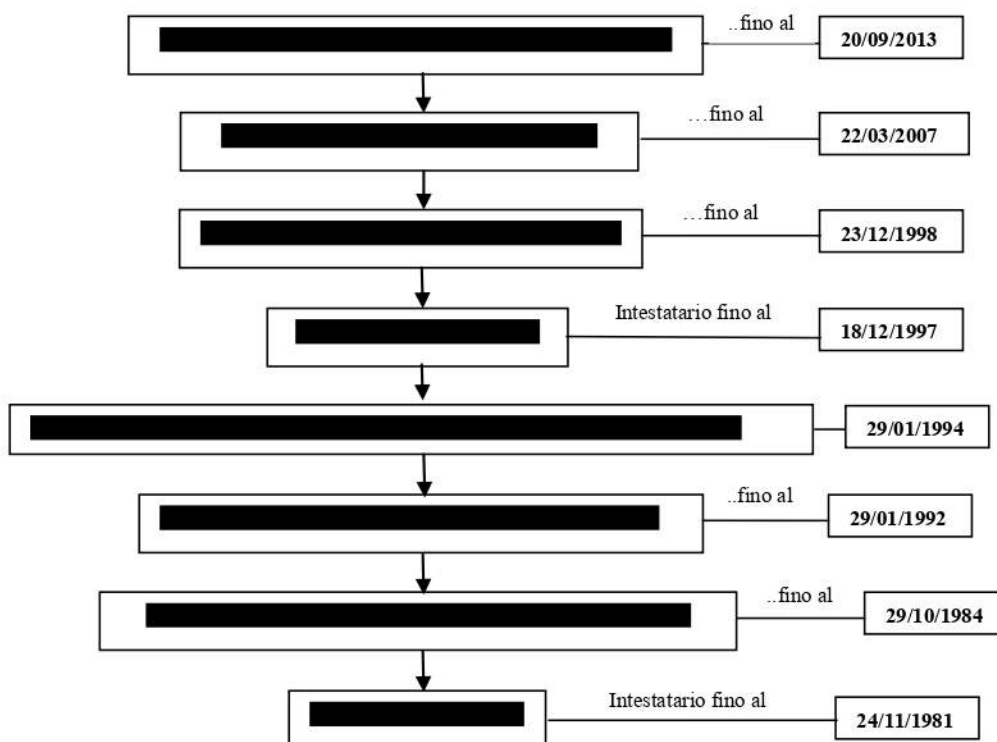
Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

- proprietà superficiaria, per iniziali anni 99 (rinnovabili di altri 99 anni), fatto dalla società [REDACTED], in virtù dell'atto di compravendita del **22/03/2007** (repertorio n. 2215, raccolta n. 1536), a firma del [REDACTED], iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, registrato all'ufficio Napoli 3 in data 22/03/2007, al n. 2380-1T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 20/09/2013, ai nn. 26086/20621;
- in conformità al disposto di cui all'art. 40, comma terzo, della legge **23 dicembre 1998**, i Conservatori dei Registri Immobiliari competenti hanno trascritto a favore della società [REDACTED], la titolarità del complesso immobiliare di cui fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento, già di proprietà dell' [REDACTED];
 - il citato atto di devoluzione è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data **20/04/2004**, ai nn. 10457/6663;
 - con delibera del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica, in data **18/12/1997** veniva autorizzata la trasformazione dell' [REDACTED] in società [REDACTED], costituita con atto del **28/02/1998**;
 - ai sensi della legge **29/01/1994** n. 71, di conversione e modifica del D.L. 01/12/1993 n. 487, l' [REDACTED] è stata trasformata nell' [REDACTED];
 - ai sensi dell'art. 6 comma 3 della Legge **29/01/1992** n. 58, l' [REDACTED] è succeduta all' [REDACTED] in tutti i rapporti giuridici e nella proprietà dei beni;
 - con atto in forma pubblica amministrativa del **29/10/1984**, trascritto in data 01/02/1985 ai nn. 2061/1562, la [REDACTED] vendeva all' [REDACTED], il diritto di superficie della durata di 99 anni (rinnovabile di altri 99 anni) sul suolo in Napoli – Secondigliano, individuato come LOTTO N, di cui fanno parte i cespiti in questione;

- con atto in forma pubblica amministrativa del **24/11/1981**, trascritto in data 21/04/1982 ai nn. 7605/5765, il [REDACTED] costituiva in favore della [REDACTED], il diritto di superficie della durata di 99 anni (rinnovabile di altri 99 anni) sul suolo in Napoli – Secondigliano, individuato come LOTTO N.

Per una più semplice individuazione degli intestatari dei cespiti in questione, succedutisi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, si riporta il seguente

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DEGLI INTESTATARI



In virtù di tutto quanto sopra riportato, **il sottoscritto ritiene completa la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..**

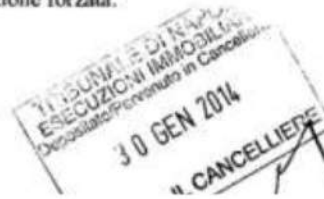
Pratica 35-F/CS
incompleta
pratica 35-F/CS

CERTIFICAZIONE NOTARILE

Ai sensi della legge 3 agosto 1998 n. 302 in tema di espropriazione forzata.

Generalità anagrafiche della ditta pignorata :

Ubicazione e dati catastali degli immobili interessati :



Conservatoria R.R. I.L. : Napoli I^ e III^

Periodo consultato : a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento trascritto il 20/9/2013 e fino a tutto il 31/10/2013.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL PERIODO

Trascrizioni

- trascrizione del pignoramento nn. 26086/20621 in data 20/9/2013 sorto in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Napoli in data 22/7/2013 n. rep. 21230/2013 a favore
avente ad oggetto gli immobili sopra descritti.

Iscrizioni

DICHIARAZIONE NOTARILE

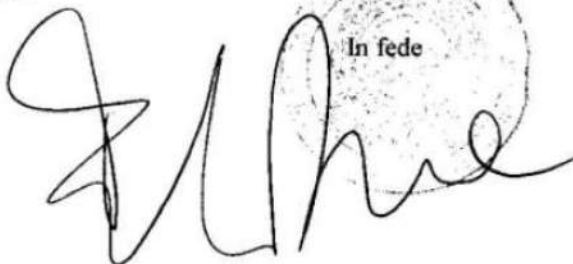
Il sottoscritto Notaio residente in Napoli, con studio alla via Carducci n. 29, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, consultati i registri del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari e visionati gli atti relativi e i titoli di provenienza, anche con riferimento alla normativa prevista dalla legge 19/5/1975 n. 151,

dichiara

assumendone personale responsabilità:


- che i dati catastali identificativi degli immobili sono quelli suindicati;
- che è stata rispettata nel periodo consultato la continuità delle trascrizioni così come specificato nel quadro sinottico della provenienza;
- che pertanto la ditta suindicata risulta titolare della proprietà superficaria temporanea (99 anni decorrenti dal 24/11/1981) degli immobili descritti;
- che i detti immobili, sempre con riferimento al periodo suindicato, non risultano gravati da iscrizioni, trascrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli ad eccezione di quelle innanzi riportate.

Napoli, 31 ottobre 2013


In fede

ESTRATTO DI MATRIMONIO AGGIORNATO AL 17/01/2014

Mod. 3492


COMUNE DI NAPOLI
SERVIZI DEMOGRAFICI


UFFICIO DELLO STATO CIVILE
ESTRATTO PER RIASSUNTO dal Registro degli Atti di MATRIMONIO
L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
sulle risultanze dei registri di Stato Civile del Comune di
NAPOLI

E

HANNO CONTRATTO TRA LORO MATRIMONIO

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011)

NAPOLI, 17/01/2014 [MERPE033]


UFFICIALE DI STATO CIVILE
Nella Francesco

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

ESTRATTO DI MATRIMONIO AGGIORNATO AL 10/10/2016

Mod. 349



COMUNE DI NAPOLI
Ufficio dello Stato Civile
SERVIZI DEMOCRATICI

ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli Atti di MATRIMONIO

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
Sulle risultanze dei registri di Stati Civile del Comune di

Esente da bollo ai sensi della tabella allegato B al DPR 26-10-1972, n. 642, D.S.M.I. e norme speciali
NAPOLI, 10-10-2016
[IP terminale: 10.2.1.31]



L'UFFICIALE di STATO CIVILE
Ciro Guida

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA - [REDACTED]

Mod. 3492



COMUNE DI NAPOLI
SERVIZI DEMOGRAFICI
CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA



Il Sindaco
Vista l'istanza ;
lette le risultanze degli Atti esistenti in Anagrafe
CERTIFICA CHE

Pag. 1 di 1

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA - [REDACTED]

Mod. 34



COMUNE DI NAPOLI
SERVIZI DEMOGRAFICI
CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA

Il Sindaco
Vista l'istanza :
letta le risultanze degli Atti esistenti in Anagrafe
CERTIFICA CHE



Pag. 1 di 2

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it



Mod. 3482



COMUNE DI NAPOLI
SERVIZI DEMOGRAFICI

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA



Ciro Guida

RICHIESTO E RILASCIATO PER
Guida Ac. SINDICE
L'USO DIVERSO COSTITUISCE
VIOLAZIONE ALLA NORMATIVA VIGENTE

Pag. 2 di 2

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1

Data 07/03/2014 Ora 18:50:23
Pag. 1 - Fine

2.2) *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).*

Oggetto della presente procedura esecutiva è l'immobile di seguito riportato:

2.2.1) **APPARTAMENTO** di 4 vani ed accessori, ubicato al **piano 7°**, **scala B (catastalmente scala 15)**, **int. 27**, del fabbricato per civili abitazioni appartenente al complesso immobiliare **PARCO LE ROSE**, sito in **Napoli (località Scampia)**, con accesso da **Via Galileo Galilei n. 6**.

Tale immobile è censito nel N.C.E.U. del **Comune di Napoli** alla

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/09/2016

Data: 12/09/2016 - Ora: 15:56:57 Segue

Visura n.: T219307 Pag. 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/09/2016

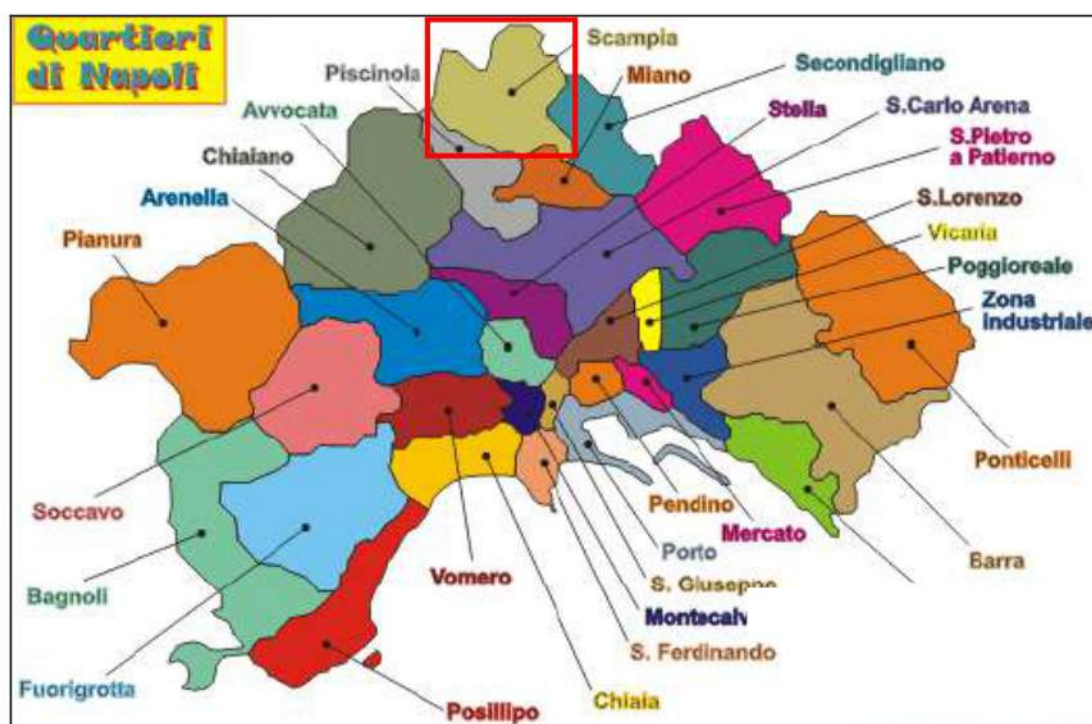
Data: 12/09/2016 - Ora: 15:56:58 Segue

Visura n.: T219307 Pag. 3

Detto appartamento, confina:

- ad est, con appartamento int. 28;
- ad ovest, con viale condominiale;
- a sud, con vano ascensore e pianerottolo condominiale;
- a nord, con viale condominiale;
- salvo altri.

2.2.2) Per quanto attiene alle **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE** (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, qualità urbanistico- sociale ed ambientale), l'immobile de quo è ubicato nell'estrema periferia nord della città di Napoli e, precisamente, nel quartiere Scampia del Comprensorio 167 di Secondigliano (cfr. cartografia).

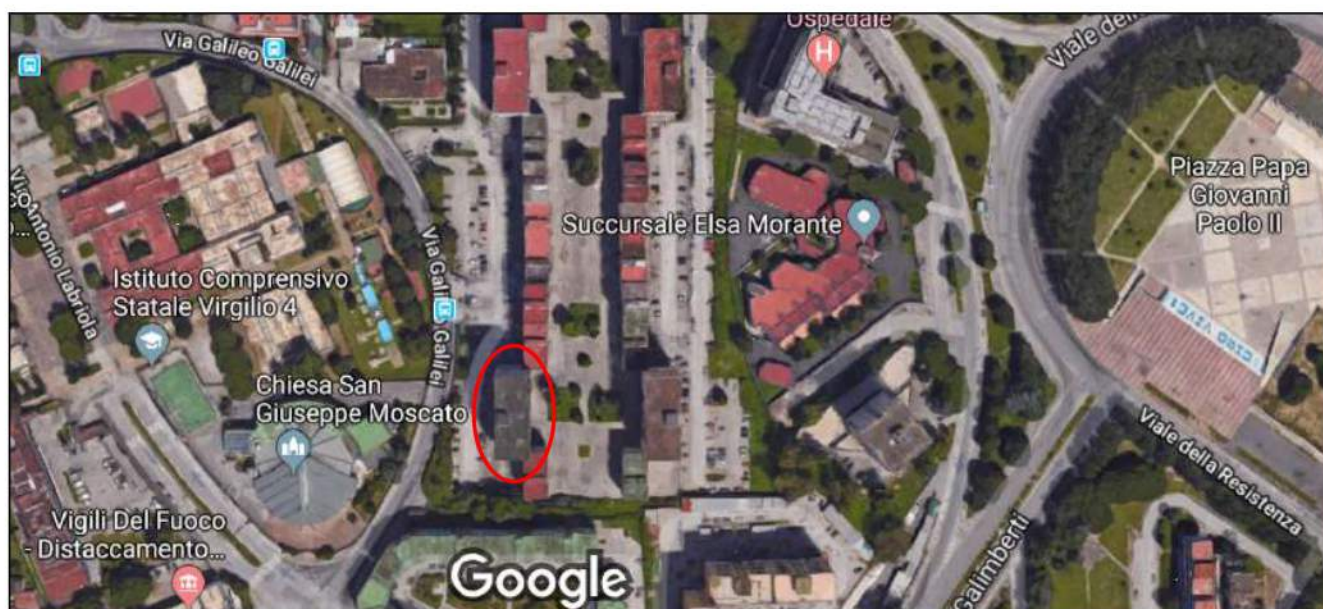


Cartografia Comune di Napoli

Tale quartiere è caratterizzato dalla presenza di un'elevata concentrazione di costruzioni residenziali di tipo economico – popolare, realizzate nel ventennio '70-'90 per far fronte all'emergenza post-terremoto.

Per quanto concerne i servizi offerti dal territorio, si segnala la presenza di:

- ✓ un elevato numero di scuole, di chiese, di strutture pubbliche a servizio del cittadino (Asl, distaccamento dei Vigili del fuoco, Commissariato della Polizia di Stato);
- ✓ una bassa concentrazione di attività private (bar, locali di ristoro, farmacie, minimarket, uffici postali, ecc.);
- ✓ mezzi di trasporto pubblico (autobus, metropolitana).



Inquadramento territoriale - Vista satellitare – Google Maps

2.2.3) In merito alle **CARATTERISTICHE INTRINSECHE** (destinazione d'uso, tipologia edilizia, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensioni dell'appartamento), si rappresenta che l'immobile in esame è un appartamento di quattro vani ed accessori, ubicato al 7° piano di un edificio con struttura portante in c.a., composto da un piano interrato, destinato a cantinole, un piano terra, adibito ad attività commerciali (minimarket, macelleria, ecc.), e da altri undici piani in elevazione, destinati ad abitazione.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it



Fabbricato scala B

Detto edificio presenta caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche dell'**edilizia economica e popolare (legge n°167 del 18 aprile 1962)**.

L'intonaco delle facciate, i rivestimenti ed i serramenti delle cassa scale del fabbricato in questione, contraddistinto dalla scala B, versano in buone condizioni di conservazione/manutenzione.



Fabbricato scala B

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it*



Ingresso fabbricato scala B



Ingresso fabbricato (scala B): ascensori – locale tecnico



Pianerottolo piano 7°

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it*



Porta caposcala appartamento int. 27 (porta a sx)

Nel corso dei sopralluoghi, effettuati nei giorni 11/04/2014 e 13/09/2016, è stata rilevata la seguente **distribuzione degli spazi interni** e relative **caratteristiche dimensionali**.

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI



PLANIMETRIA SUPERFICI UTILI NETTE

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it



TABELLA DI SINTESI DELLE SUPERFICI DEI SINGOLI AMBIENTI

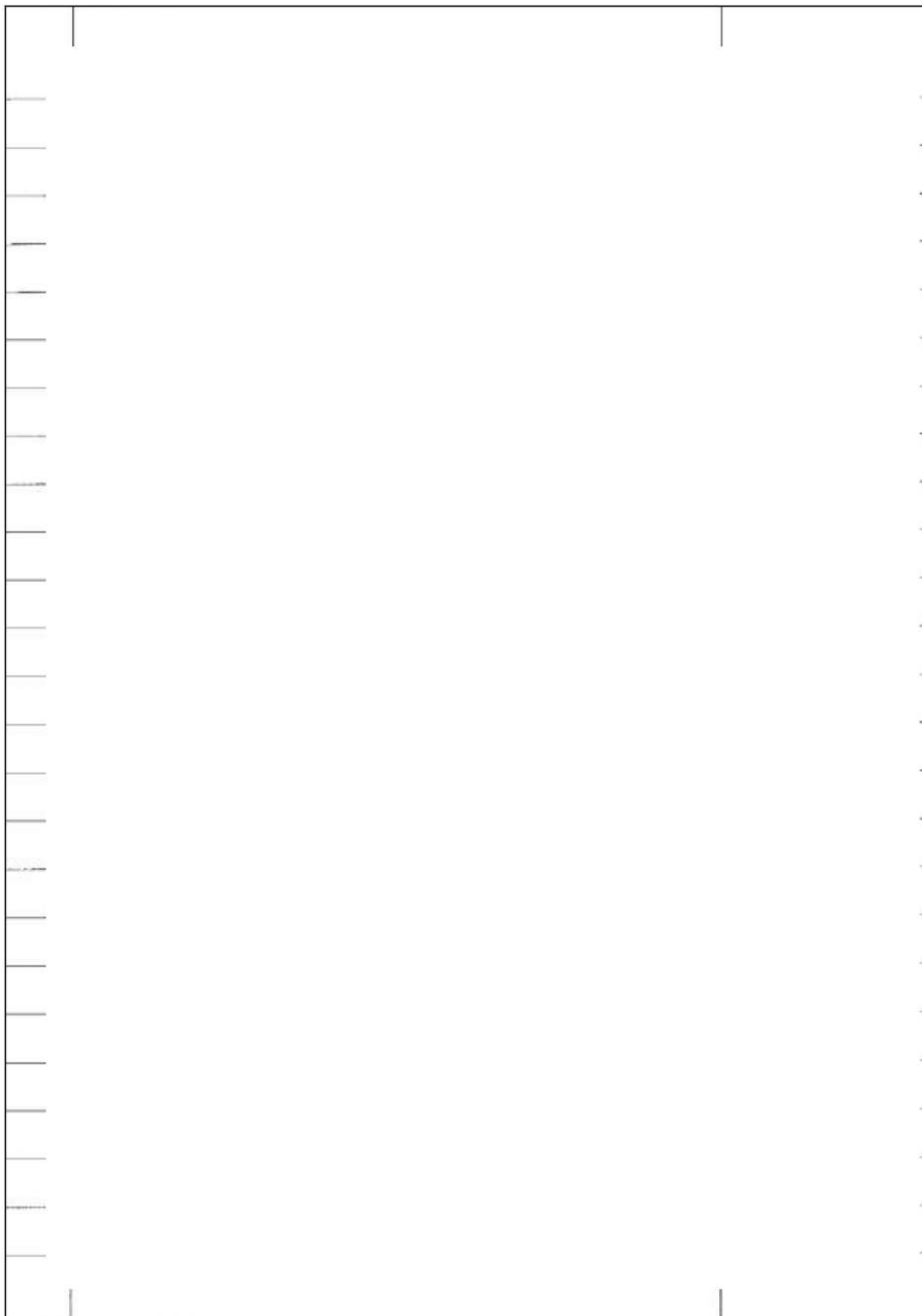
n.	<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (m²)</i>	<i>Altezza (m)</i>
1	Ingresso	6,65	2,72
2	Disimpegno	15,03	2,72
3	Salone (adibito a camera da letto)	16,40	2,72
4	Camera da letto 1	9,68	2,72
5	Camera da letto 2	16,19	2,72
6	Camera da letto 3	10,47	2,72
7	Cucina	9,60	2,72
8	WC 1	6,46	2,72
9	WC 2	3,66	2,72
10	Balcone 1	5,60	
11	Balcone 2	5,60	
SUPERFICI COMPLESSIVE			

Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
 c.f. NST GRD 72R27 F839H
 P.I. 07677131216
 Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
 E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

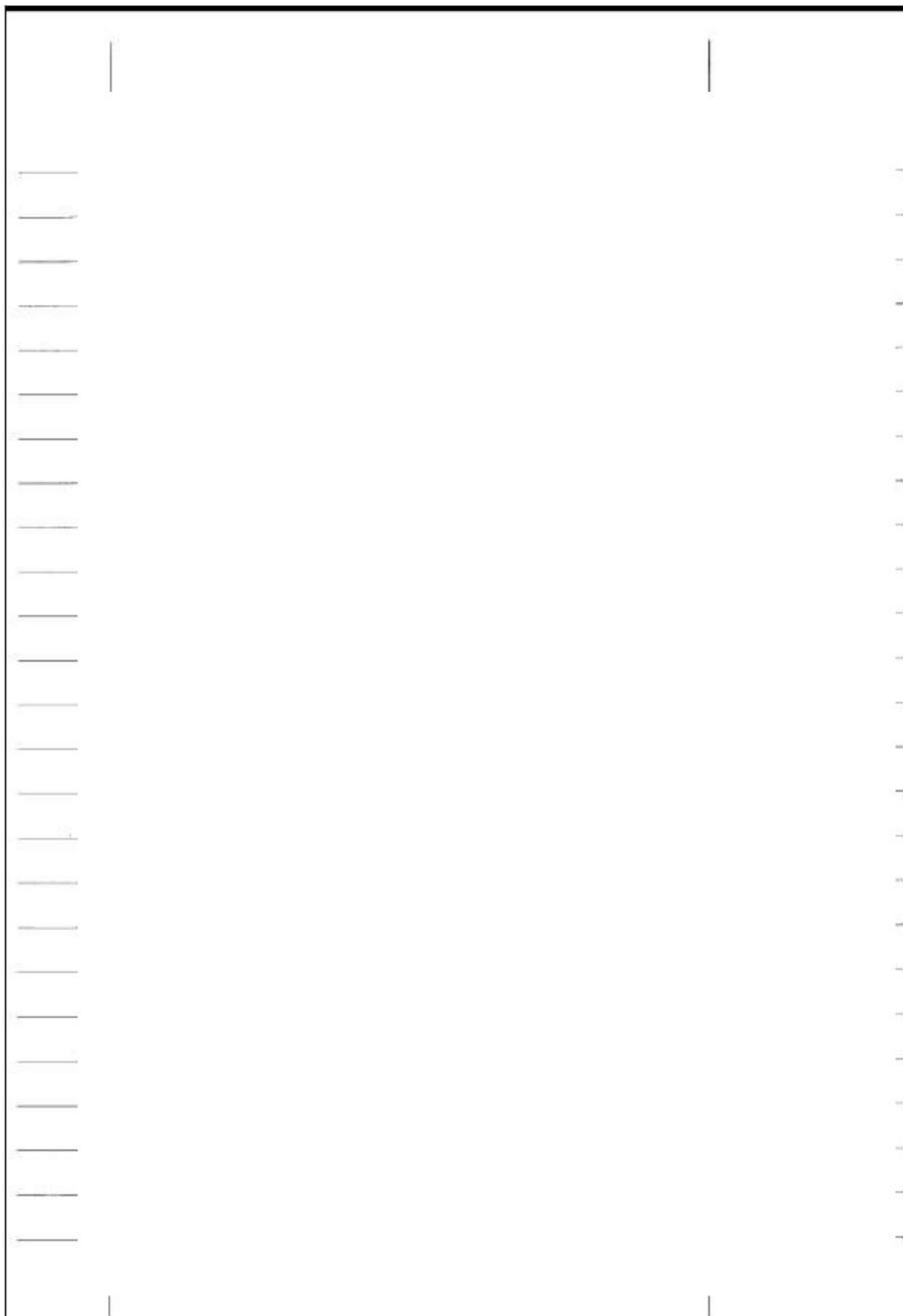
Superficie calpestabile	105,34	
Superficie utile netta interna	94,14	
Superficie omogeneizzata (30% superficie calpestabile) balconi	3,36	
Superficie commerciale	113,78	

Dall'esame della sopra indicata tabella, si evince che l'appartamento de quo ha:

- ✓ una superficie commerciale (somma della superficie interna, comprensiva delle pareti divisorie e perimetrali, con quella omogeneizzata dei balconi) di 113,78 m²;
- ✓ una superficie totale calpestabile (somma della superficie interna, al netto delle pareti divisorie e perimetrali, con quella dei balconi) di 105,34 m²;
- ✓ una superficie utile netta (somma delle superfici dei singoli ambienti, al netto delle pareti divisorie ed esterne) di 94,14 m²;
- ✓ un'altezza di circa 2,72 m.



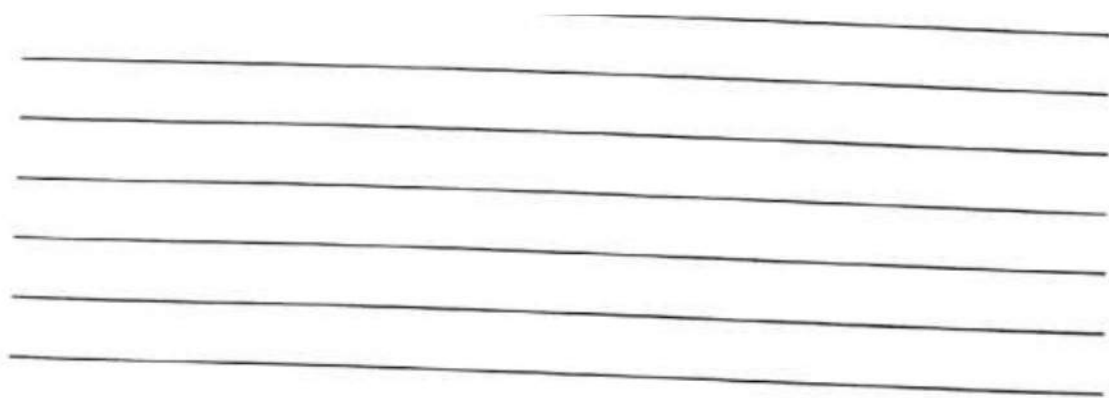
Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail:nastigerardo@gmail.com Pec:gerardo.nasti@ordingna.it



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail:nastigerardo@gmail.com Pec:gerardo.nasti@ordingna.it

VERBALE DI PRIMO ACCESSO OPERAZIONI PERITALI
TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE QUINTA BIS

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it



*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail:nastigerardo@gmail.com Pec:gerardo.nasti@ordingna.it*

Per quanto concerne le **condizioni di manutenzione e conservazione** dell'appartamento in esame, si evidenzia quanto segue:

- ✓ la pavimentazione, in gres porcellanato, si presenta in buone condizioni di conservazione;
- ✓ i rivestimenti a parete sono costituiti da piastrelle in ceramica smaltata di scadente manifattura. A tale riguardo, si segnala l'assenza di alcune piastrelle sulle pareti della cucina e dell'ambiente WC1 (cfr. planimetria);
- ✓ i serramenti di balconi e finestre sono in alluminio con vetro singolo;
- ✓ le porte interne, in legno con inserti in vetro colorato, versano in discrete condizioni di conservazione;
- ✓ la porta caposcala, in ferro, è rivestita con un pannello di legno dal lato delle cassa scale;
- ✓ l'ambiente WC1 è munito di vaso, lavandino, bidet e vasca da bagno;
- ✓ l'ambiente WC2 è corredato di vaso, lavandino e piatto doccia;
- ✓ le finestre sono munite di cancellate in ferro;
- ✓ la tinteggiatura delle pareti, perimetrali e divisorie, versa in un discreto stato di conservazione.

In merito agli impianti, l'appartamento in questione è munito di:

- ✓ impianto idrico – sanitario;
- ✓ impianto elettrico (privo di certificazione di conformità);
- ✓ impianto citofonico;
- ✓ impianto del gas;
- ✓ impianto di riscaldamento (alimentato da una caldaia a gas metano).

Per le caratteristiche sopra descritte, l'immobile in esame si colloca nella classe più bassa di prestazione energetica (classe G).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI SINGOLI AMBIENTI



Soggiorno adibito a camera da letto



Balcone adiacente al soggiorno (lato est)



Ingresso



Disimpegno

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI SINGOLI AMBIENTI



Corridoio – Disimpegno



Cucina



Balcone adiacente alla cucina - Caldaia a gas metano

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

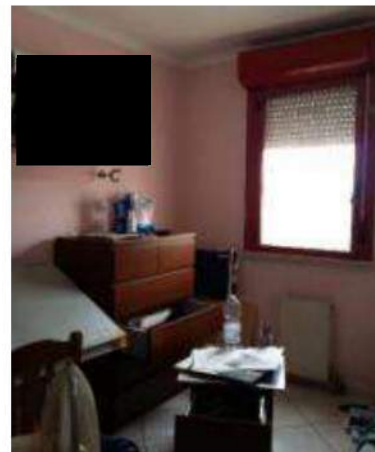
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI SINGOLI AMBIENTI



WC1



WC2



Camera da letto 1

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI SINGOLI AMBIENTI



Camera da letto 2



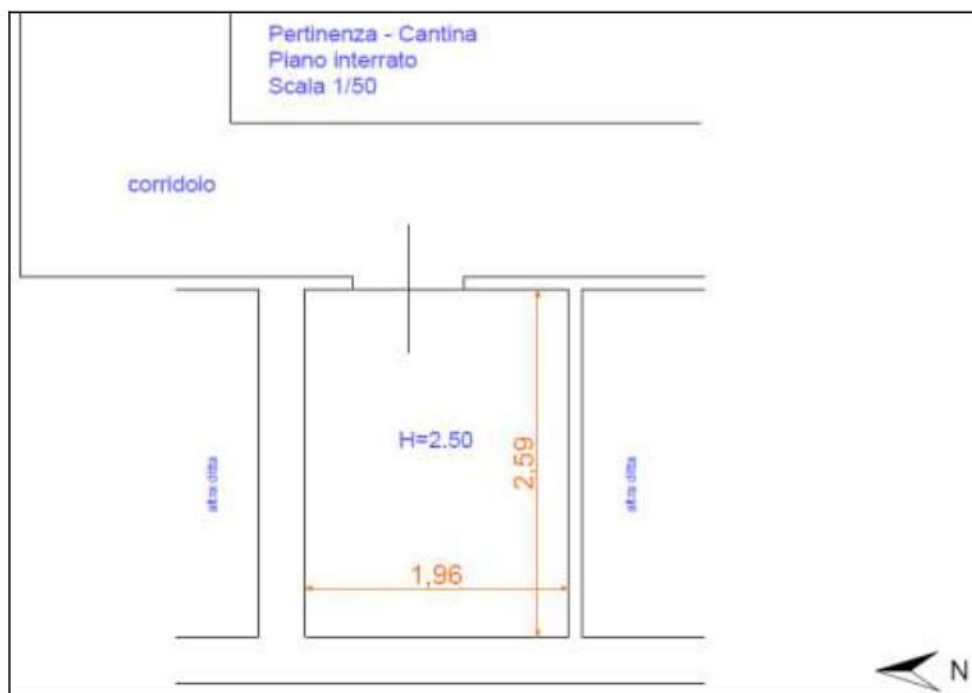
Camera da letto 3

2.2.4) In merito alle **PERTINENZE**, **ACCESSORI** e **MILLESIMI DI PARTI COMUNI** (destinazione d'uso, tipologia edilizia, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensioni dell'appartamento), si osserva quanto segue:

2.2.4.1) in virtù dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del 26/04/2007 per notar [REDAZIONE] (repertorio n.2215; raccolta n. 1536), all'appartamento de quo risulta annessa:

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail:nastigerardo@gmail.com Pec:gerardo.nasti@ordingna.it

- una **CANTINA** di circa 5,1 m² (superficie calpestabile), ubicata al piano seminterrato della scala B; detta cantina, sprovvista di impianti ed in mediocri condizioni di conservazione/manutenzione, confina con passaggio comune, terrapieno, cantina int. 26, salvo altri.



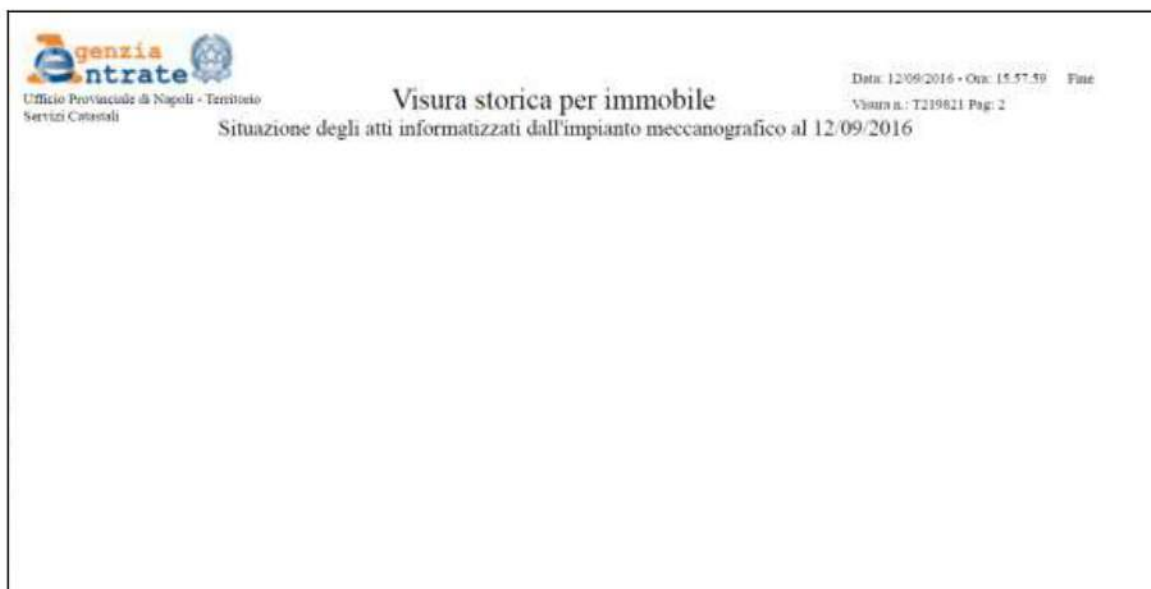
Rilievo stato di fatto



Porta d'ingresso cantina – interno cantina

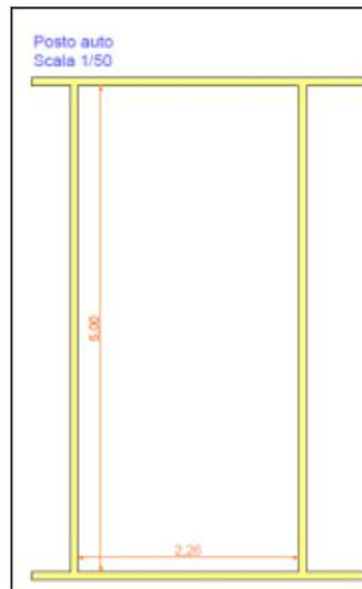
Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

- un **POSTO AUTO SCOPERTO**, di circa 11,30 m², ubicato a sud-ovest del piazzale del condominio **PARCO LE ROSE n. 6**; tale immobile è censito nel N.C.E.U. del **Comune di Napoli** alla [REDACTED],
[REDACTED],
indirizzo Viale della Resistenza, piano T.



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

Tale posto auto confina con piazzale condominiale, posti auto censiti nel N.C.E.U. del Comune di Napoli al fgl. 1, p.lla. 597, subb. 59 e 61, salvo altri.



Rilievo stato di fatto posto auto



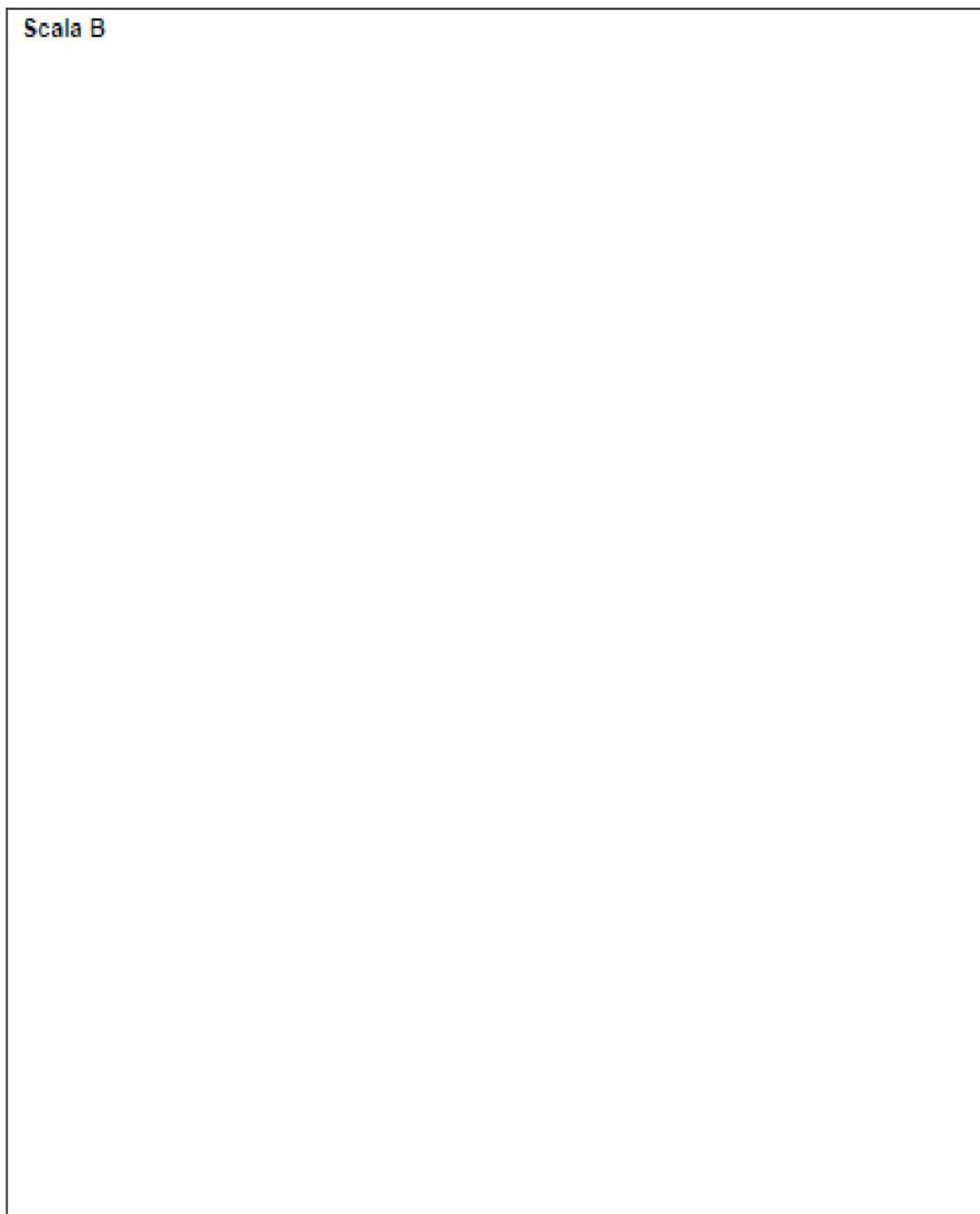
Rilievo fotografico posto auto

2.2.4.2) In virtù del vigente REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, risultano essere in comunione: il piazzale condominiale; il lastrico solare della scala B; il box per la guardiana, ubicato all'ingresso del PARCO LE ROSE; i camminamenti; gli spazi a verde; tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune (fondazioni, muri maestri, lastrici solari, locali tecnici, ascensori, scale, ecc.).

Di seguito si riporta il dettaglio dei millesimi delle parti comuni e lo stralcio del regolamento condominiale.

TABELLE MILLESIMALI SCALA B

Scala B



Allegato "A" alle Dec.
N° 10430

SERVIZIO IMMOBILI RESIDENZIALI
UFFICIO COORDINAMENTO VENDITA ALLOGGI



"SCHEMA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE"

Del complesso immobiliare sito in
Viale della Resistenza - Località Scampia
NAPOLI SECONDIGLIANO (C.A.P. 80145)

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 - 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

SCHEMA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE

del complesso immobiliare sito in
Viale della Resistenza – Località Scampia
Napoli – Secondigliano

Art. 1 -

1. Le singole norme del presente documento tengono conto di quanto previsto dalle norme degli art. 1118 - 2° comma, 1119, 1120, 1129, 1130, 1132, 1136, 1137 del codice civile.

Art. 2 -

1. Le porzioni immobiliari oggetto del presente documento sono situate nel comune di Napoli, provincia di Napoli, Viale della Resistenza s.n.c. - cap. 80145, Napoli – Secondigliano.

2. Sono distribuite su n° 3 fabbricati, di cui n° 44 nel Fabbricato distinto come n° 5 di esclusiva proprietà Poste Italiane S.p.A., n° 174 nel Fabbricato n° 6 di esclusiva proprietà Poste Italiane S.p.A., e n° 188 nel Fabbricato n° 7 di cui n° 174 proprietà di Poste Italiane S.p.A. e n° 14 proprietà di terzi. Tutte le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati al Foglio 1 e 2, Sezione SCA, particelle n° 593, 597, 614 e 647. Sulla corte comune ai tre fabbricati sono ubicati i n° 392 posti auto, pertinenziali delle n° 392 porzioni immobiliari abitative di proprietà Poste Italiane S.p.A., oltre al diritto di parcheggio che compete ai n° 14 locali commerciali proprietà di terzi.

Il complesso confina:

- a Nord con Viale della Resistenza;
- a Sud con proprietà IREG e De Piano;
- ad Ovest con proprietà CONCAB.

Il Fabbricato n° 5 è composto da n° 1 scala contraddistinta dal numero "2" con accesso da Viale della Resistenza, s.n.c.;

La scala è così costituita:

- scala "2": appartamenti n° 44 (quarantaquattro) contraddistinti dal n° 1 al n° 44.



2

Il Fabbricato n° 6 è composto da n° 10 scale contraddistinte dal n° "3", "4", "5", "6", "7", "8", "9", "10", "11" e "12", aventi accesso da Viale della Resistenza, s.n.c..

Ciascuna scala è così costituita:

- scala "3": appartamenti n° 10 (dieci) contraddistinti dal n° 1 al n° 10,
- scala "4": appartamenti n° 44 (quarantaquattro) contraddistinti dal n° 1 al n° 44,
- scala "5": appartamenti n° 8 (otto) contraddistinti dal n° 1 al n° 8,
- scala "6": appartamenti n° 14 (quattordici) contraddistinti dal n° 1 al n° 14,
- scala "7": appartamenti n° 12 (dodici) contraddistinti dal n° 1 al n° 12,
- scala "8": appartamenti n° 12 (dodici) contraddistinti dal n° 1 al n° 12,
- scala "9": appartamenti n° 14 (quattordici) contraddistinti dal n° 1 al n° 14,
- scala "10": appartamenti n° 8 (otto) contraddistinti dal n° 1 al n° 8,
- scala "11": appartamenti n° 44 (quarantaquattro) contraddistinti dal n° 1 al n° 44,
- scala "12": appartamenti n° 8 (otto) contraddistinti dal n° 1 al n° 8,

Le porzioni immobiliari proprietà di Poste Italiane S.p.A., del Fabbricato n° 7, sono distribuite nelle n° 10 scale contraddistinte dalle lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I" e dal n° "23", aventi accesso da Viale della Resistenza, s.n.c.

Ciascuna scala è così costituita:

- scala "A": appartamenti n° 8 (otto) contraddistinti dal n° 1 al n° 8,
- scala "B": appartamenti n° 44 (quarantaquattro) contraddistinti dal n° 1 al n° 44 e n° 2 (due) locali commerciali proprietà di terzi, contraddistinti dai n° 13 e 14,
- scala "C": appartamenti n° 8 (otto) contraddistinti dal n° 1 al n° 8 e n° 2 (due) locali commerciali proprietà di terzi, contraddistinti dai n° 11 e 12,
- scala "D": appartamenti n° 14 (quattordici) contraddistinti dal n° 1 al n° 14 e n° 2 (due) locali commerciali proprietà di terzi, contraddistinti dai n° 9 e 10,
- scala "E": appartamenti n° 12 (dodici) contraddistinti dal n° 1 al n° 12 e n° 1 (uno) locale commerciale proprietà di terzi, contraddistinto dal n° 8.

I tredici o sei piani fuori terra comprendono:

- N. I piano pilotis, destinato parte agli androni e locali contatori, e parte ai locali commerciali proprietà di terzi;
- N. 4 o 11 piani destinati ad abitazione;
- N. I piano di copertura dove sono ubicati i lavatoi e i locali extra-corsa ascensori.

Al piano interrato sono ubicate tutte le cantine, sia quelle annesse alle abitazioni e sia quelle annesse ai locali commerciali.

I tre edifici hanno in comune l'area esterna recintata, alla quale si accede dai due varchi carrabili e pedonali di Viale della Resistenza n°..... dotati di box per la guardiania. La corte esterna è destinata parte a camminamenti pedonali, parte a verde e aiuole, parte ai percorsi carrabili e relativi spazi di manovra, parte ai posteggi, costituiti uno per ognuna delle 392 unità immobiliari proprietà di Poste Italiane S.p.A. e parte ai posteggi costituiti per i locali commerciali.

Il presente documento riguarda i criteri di gestione del complesso edilizio costituito dalle n° 14 unità commerciali proprietà terzi e dalle n° 392 unità immobiliari abitative proprietà di Poste Italiane S.p.A., nonché dei n° 392 posti auto pertinenziali delle unità immobiliari abitative.

Complessivamente il presente schema di regolamento riguarda le seguenti n° 798 unità immobiliari:

- n° 392 (trecentonovantadue) appartamenti censiti in Categ. A/3 Classe 2;
- n° 392 (trecentonovantadue) posti auto censiti in Categ. C/6 Classe 1;
- n° 14 (quattordici) locali commerciali censiti in Categ. C/1 Classi diverse;

Art. 3 -

1. Le disposizioni contenute nel presente documento e tutte quelle che verranno approvate in seguito a deliberazioni assembleari, saranno obbligatorie per tutti i condomini e per i loro eredi od aventi causa a qualsiasi titolo, purché non siano in contrasto con l'art. 1.

2. Per quanto non previsto dalle seguenti norme, si osserveranno le leggi ed i regolamenti in materia.

Art. 4 -

1. A tutti gli effetti degli artt. 1123, 1124, 1126, 1136 del Codice Civile e in ottemperanza alle norme dell'art. 68 "disposizioni di attuazione transitorie", i valori proporzionali delle unità immobiliari, ragguagliati a quelle dell'intero complesso, sono esposti nelle tabelle contraddistinte dalle lettere "A", "B", "C" allegate al presente Regolamento, del quale costituiscono parte integrante:

"A"- della proprietà generale e della proprietà generale di utilizzazione separata;

"B"- della manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, e della manutenzione ordinaria degli ascensori;

"C"- della manutenzione ordinaria dei posti auto pertinenziali;

2. I valori dei millesimi potranno essere modificati quando si verificano modifiche ad una parte dell'edificio per cui si è venuto ad alterare notevolmente il rapporto dei valori delle singole parti dell'immobile.

3. L'incarico di effettuare il nuovo riparto dovrà essere affidato ad un tecnico, scelto dall'assemblea, anche su indicazione dell'amministratore.

4. I valori da prendere in considerazione, ai fini del computo delle maggioranze per la costituzione dell'assemblea generale e per la validità delle sue delibere, sono quelli indicati nella Tabella "A"- **Millesimi Complessivi**. Per assemblee relative ad uno solo dei tre edifici saranno adottate le specifiche Tabella "A"- di utilizzazione separata.

Art. 5 -

1. Tutti gli appartamenti del Condominio sono destinati ad uso di civile abitazione, mentre è vietato adibire i locali anche in parte a laboratorio, studio professionale, studio medico, d'ingegneria, architettura, legale, commerciale, ecc., d'analisi, dentistico, radiografico, ufficio, scuole, albergo, pensione, affittacamere, archivio, deposito e/o magazzino, sede di associazioni politiche o sindacali, circolo ricreativo, arti e mestieri rumorosi, nocivi, pericolosi e/o illeciti, ed in generale a qualsivoglia uso incompatibile con l'igiene, il decoro, la tranquillità dell'edificio. Anche per i locali posti al piano pilotis, che hanno specifica destinazione commerciale, vige il divieto di adibirli ad uffici o a sede di associazioni politiche o sindacali, circolo ricreativo, arti e mestieri rumorosi, nocivi, pericolosi e/o illeciti, ed in generale a qualsivoglia uso incompatibile con la destinazione d'uso, l'igiene, il decoro e la tranquillità del complesso immobiliare.

Art. 6 -

1. Non si possono esporre sui muri comuni, targhe insegne e manifesti di qualsiasi specie, pertanto, per tale disposizione, è fatto divieto all'assemblea di rilasciare qualsiasi autorizzazione in deroga a detto articolo.

Art. 7 -

1. Costituisce proprietà comune indivisibile, di tutti i proprietari dei diversi piani, secondo quanto indicato dall'art. 1117 del Codice Civile:

1) le fondazioni, i muri maestri, i lastri solari, le scale, i portoni, le cornici comuni, i camminamenti, gli spazi a verde, gli spazi di manovra ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, nonché i locali comuni dei lavatoi, dei contatori, dei vani tecnici sottoscala;

2) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, gli acquedotti, le fognature e i canali di scarico e di esalazione, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

2. Sull'area di sedime dell'edificio è costituito il diritto comune di "proprietà superficaria". Detto diritto è stato concesso dal Comune di Napoli con due Convenzioni per atto pubblico del 24/11/1981, registrate in Napoli Atti Pubblici il 21/01/1982 ai n. 372/C e 373/C, trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli alla casella 7604, formalità 5764 e 5765, alla Società S.G.I. Sogene Lavori S.p.A. per l'area di mq. 7.336 e di mq. 38.381. Detti diritti per la competenza delle 392 abitazioni, assieme alla loro proprietà superficaria, sono state trasferiti alla Amministrazione P.T. con gli Atti rep. 2092 e 2093 del 29/10/1984 ed alla Azienda di Stato per i servizi Telefonici con Atto rep. 77 del 29/10/1984 e da questi alla Società Poste Italiane S.p.A., mentre per la quota di competenza dei n° 14 locali commerciali il diritto è restato alla Società Consortile CONSEDIL.

Art. 8 -

1. Tutti i condomini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione e il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni.

2. Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti sulle proprietà comuni e sulle proprie, potrà sottrarsi all'obbligo di concorrere alle spese di gestione delle stesse, art. 1118 del Codice Civile.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 - 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216

Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605

E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

amministrative propriamente dette e' alla manutenzione ordinaria e straordinaria di opere, impianti e parti comuni a tutto il complesso immobiliare;

- TABELLE "A.1" - "A.2", - "A.3" di proprietà generale di utilizzazione separata (rif. Codice Civile art. 1123-3° comma); ad integrazione della suddetta Tabella "A", sono state predisposte, per la specifica conformazione del complesso, le seguenti tabelle di proprietà generale di utilizzazione separata che individuano valori di proprietà riguardanti solo gruppi di condomini:

- TABELLA "A1/5" di utilizzazione separata del Fabbricato 5;
- TABELLA "A1/6" di utilizzazione separata del Fabbricato 6;
- TABELLA "A1/7" di utilizzazione separata del Fabbricato 7;
- TABELLA "A2/5-2" di utilizzazione separata della Scala 2 fabbricato 5;
- TABELLA "A2/6-3" di utilizzazione separata della Scala 3 fabbricato 6;
- TABELLA "A2/6-4" di utilizzazione separata della Scala 4 fabbricato 6;
- TABELLA "A2/6-5" di utilizzazione separata della Scala 5 fabbricato 6;
- TABELLA "A2/6-6" di utilizzazione separata della Scala 6 fabbricato 6;
- TABELLA "A2/6-7" di utilizzazione separata della Scala 7 fabbricato 6;
- TABELLA "A2/6-8" di utilizzazione separata della Scala 8 fabbricato 6;
- TABELLA "A2/6-9" di utilizzazione separata della Scala 9 fabbricato 6;
- TABELLA "A2/6-10" di utilizzazione separata della Scala 10 fabbricato 6;
- TABELLA "A2/6-11" di utilizzazione separata della Scala 11 fabbricato 6;
- TABELLA "A2/6-12" di utilizzazione separata della Scala 12 fabbricato 6;
- TABELLA "A2/7-A" di utilizzazione separata della Scala A fabbricato 7;
- TABELLA "A2/7-B" di utilizzazione separata della Scala B fabbricato 7;
- TABELLA "A2/7-C" di utilizzazione separata della Scala C fabbricato 7;
- TABELLA "A2/7-D" di utilizzazione separata della Scala D fabbricato 7;
- TABELLA "A2/7-E" di utilizzazione separata della Scala E fabbricato 7;
- TABELLA "A2/7-F" di utilizzazione separata della Scala F fabbricato 7;



16

- 0 0 1 - 21

TABELLA "A2/7-G" di utilizzazione separata della Scala G fabbricato 7;
TABELLA "A2/7-H" di utilizzazione separata della Scala H fabbricato 7;
TABELLA "A2/7-I" di utilizzazione separata della Scala I fabbricato 7;
TABELLA "A2/7-23" di utilizzazione separata della Scala 23 fabbricato 7;
TABELLA "A3/7-A" di utilizzazione separata Androne e Scala A fabbr. 7;
TABELLA "A3/7-B" di utilizzazione separata Androne e Scala B fabbr. 7;
TABELLA "A3/7-C" di utilizzazione separata Androne e Scala C fabbr. 7;
TABELLA "A3/7-D" di utilizzazione separata Androne e Scala D fabbr. 7;
TABELLA "A3/7-E" di utilizzazione separata Androne e Scala E fabbr. 7;
TABELLA "A3/7-F" di utilizzazione separata Androne e Scala F fabbr. 7;
TABELLA "A3/7-G" di utilizzazione separata Androne e Scala G fabbr. 7;
TABELLA "A3/7-H" di utilizzazione separata Androne e Scala H fabbr. 7;
TABELLA "A3/7-I" di utilizzazione separata Androne e Scala I fabbr. 7;
TABELLA "A3/7-23" di utilizzazione separata Androne e Scala 23 fabbr. 7;

TABELLE "B" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore (rif. Codice Civile art. 1123-2° e 3° comma e 1124-1° e 3° comma); data la particolare conformazione dei tre fabbricati che costituiscono il complesso, le tabelle relative alle scale e quelle relative agli ascensori sono coincidenti:

TABELLA "B/5-2" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala 2 fabbr. 5;

TABELLA "B/6-3" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala 3 fabbr. 6;

TABELLA "B/6-4" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala 4 fabbr. 6;

TABELLA "B/6-5" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala 5 fabbr. 6;

TABELLA "B/6-6" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala 6 fabb. 6;

TABELLA "B/6-7" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala 7 fabb. 6;

TABELLA "B/6-8" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala 8 fabb. 6;

TABELLA "B/6-9" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala 9 fabb. 6;

TABELLA "B/6-10" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala 10 fabb. 6;

TABELLA "B/6-11" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala 11 fabb. 6;

TABELLA "B/6-12" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala 12 fabb. 6;

TABELLA "B /7-A" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala A fabb. 7;

TABELLA "B /7-B" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala B fabb. 7;

TABELLA "B /7-C" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala C fabb. 7;

TABELLA "B /7-D" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala D fabb. 7;

TABELLA "B /7-E" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala E fabb. 7;

TABELLA "B /7-F" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala F fabb. 7;

TABELLA "B /7-G" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala G fabb. 7;

TABELLA "B /7-H" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala H fabb. 7;

TABELLA "B /7-I" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala I fabb. 7;

18

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 - 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216

Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605

E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

TABELLA "B /7-13" per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e per la manutenzione ordinaria dell'ascensore della Scala 23 fabbr. 7.


- TABELLA "C" per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei posteggi pertinenziali (rif. Codice Civile art. 1123-2° e 3° comma e 1124-1° e 3° comma), impianti e parti comuni a tutti i posteggi



19

2.3) *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

In virtù di quanto rilevato, è possibile affermare che **la descrizione del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), così come riportata nell'atto di pignoramento, corrisponde a quella accertata in corso di sopralluogo. In particolare, si segnala che l'appartamento de quo ha accesso da Via Galileo Galilei n. 6 mentre all'annesso posto auto si accede da Viale delle Resistenze.**

Tutto ciò premesso, segue:	, nella qualità di cui sopra, espone quanto	

Stralcio Atto di Pignoramento: descrizione degli immobili.

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it*

VISURE CATASTALI APPARTAMENTO E POSTO AUTO

 Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali	Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/09/2016	Data: 12/09/2016 - Ora: 15:56:57 Segue Visura n.: T219307 Pag: 1
--	---	---

Visura catastale - appartamento

 Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali	Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/09/2016	Data: 12/09/2016 - Ora: 15:57:59 Segue Visura n.: T219821 Pag: 1
--	---	---

Visura catastale - posto auto

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

2.4) *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità, o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Dalle risultanze delle operazioni peritali è emerso:

- **il mancato inserimento in mappa della particella del fabbricato di appartenenza del cespite pignorato.**

A tal proposito, l'amministrazione condominiale, sollecitata dallo scrivente, ha provveduto ad apportare la dovuta correzione;

- **la conformità dello stato dei luoghi dell'appartamento alla planimetria catastale;**
- **la differente indicazione del dato relativo alla consistenza del posto auto, riportato nella visura catastale, con quello accertato.**

In particolare, nella visura catastale del citato posto auto (p.lla 597, sub. 60) si riportano 9,00 m² contro gli 11,30 m² accertati.

A supporto di quanto dichiarato, si riportano i seguenti documenti:

- ✓ richiesta di aggiornamento catastale dello scrivente, rivolta al tecnico del condominio Parco Le Rose;
- ✓ atto di aggiornamento censuario;
- ✓ mappa aggiornata;
- ✓ planimetrie catastali;
- ✓ sovrapposizione planimetria catastale appartamento con planimetria stato di fatto;
- ✓ sovrapposizione planimetria catastale cantina con planimetria stato di fatto;
- ✓ sovrapposizione planimetria catastale posto auto con planimetria stato di fatto;
- ✓ visura catastale posto auto (p.lla 597, sub. 60).

Dott. Ing. Gerardo NASTI

Vico Acitillo n. 80
80128 NAPOLI
c.f. NSTGRD72R27F839H
Tel./fax: 0810403262
Cell.: 3289733605
e-mail: gerardo.nasti@libero.it
PEC: gerardo.nasti@ordingna.it

Alla C.A. del Geom.

0
4
-

- 8

Oggetto: Richiesta documentazione catastale.

Facendo seguito all'incarico ricevuto quale C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Dott. Francesco Abete, con provvedimento del 26.02.2014, R.G.E. 1184/2013,

- Visto le indagini prodotte presso gli uffici del N.C.T. di Napoli che hanno portato a definire delle palesi incongruenze nella VAX terreni relativamente alla particella catastale n°1192 che nello specifico è rappresentata (in maniera non corretta) immediatamente a sud della reale costruzione edilizia e priva del posizionamento planimetrico dell'edificio;
- Vista l'istanza di proroga inoltrata dallo scrivente e concessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli, relativamente all'aggiornamento della VAX terreni della particella n°1192 oggetto di esecuzione immobiliare;
- Sentita la dott.ssa in qualità di amministratrice del Condominio di Viale della Resistenza, "Parco delle Rose", in merito all'incarico ricevuto dal Geom. E congiuntamente dalle Poste Italiane S.p.a. e dal Condominio del Parco delle Rose per la corretta rappresentazione catastale della VAX terreni della particella n°1192;
- Visto che il tipo mappale non è stato mai accettato dal Catasto;
- Visto l'incarico da Lei ricevuto dal Condominio di Viale della Resistenza "Parco delle Rose" in merito al deposito del tipo mappale;
- Vista la comunicazione da Lei trasmessami in data 08.03.2017 in cui mi confermava la mancata accettazione del tipo mappale da parte del Catasto e la risoluzione delle diverse problematiche verificatesi in sede di attività professionale, indicandomi come data presunta il settembre 2017 per la risoluzione della tematica in oggetto;
- Vista la necessità di produrre la Consulenza Tecnica di Ufficio nei tempi dettati dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Belletti Maria, giusta proroga dell'udienza stabilita per il giorno 21 dicembre;
- Dovendo lo scrivente compiere studi e calcoli approfonditi per la determinazione del valore del diritto di superficie vantato dal Comune di Napoli ed applicato sul lotto in oggetto,

si chiede lo stato dell'arte dell'incarico da Lei ricevuto e l'eventuale VAX terreni aggiornata e prodotta dal Suo Spett.le Studio professionale.

Distinti saluti

Napoli, 29 settembre 2017



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216

Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605

E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

Ufficio provinciale di: NAPOLI - Territorio
 Protocollo: 2017/390292
 Data: 31/10/2017

Codice file [REDACTED]

Pag. 1 di 4

Dati generali del tipo

Comune NAPOLI Sez. Censuaria
 Foglio 2 Particelle 605, 606, 607, 166, 611, 612, ...
 Tecnico | Qualifica GEOMETRA
 Provincia NAPOLI

Esiti dell'aggiornamento censuario
Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti	Dati Censuari	R. D.	R. A.	Deduzioni						
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²								Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€
	principale	sub			ha	a	ca											
O	211	000			00000	28	70	SN		000	01	68,4	20,74	NO				
S	211	000			00000	00	00			000								
C		000	a	1207	00000	26	85	SN		000		63,70	27,73	NO				
C		000	b	1208	00000	01	04	SN		000		4,61	2	NO				
O	210	000			00000	63	15	SN		047	01	146,76	71,75	NO				
S	210	000			00000	00	00			000								
C		000	a	1200	00000	58	65	SN		000		135,21	66,64	NO				
C		000	b	1200	00000	04	50	SN		000		10,46	5,11	NO				
O	200	000			00000	02	14	SN		047	01	4,07	2,43	NO				
S	200	000			00000	00	00			000								
C		000	a	1201	00000	01	48	SN		000		2,44	1,68	NO				
C		000	b	1202	00000	00	66	SN		000		1,53	0,75	NO				
O	280	000			00000	25	27	SN		047	01	58,73	28,71	NO				
S	280	000			00000	00	00			000								
C		000	a	1203	00000	24	14	SN		000		55,1	27,43	NO				
C		000	b	1204	00000	01	13	SN		000		2,63	1,28	NO				
O	288	000			00000	07	47	SN		047	01	17,36	8,40	NO				
S	288	000			00000	00	00			000								
C		000	a	1205	00000	00	72	SN		000		1,67	0,82	NO				
C		000	b	1206	00000	06	75	SN		000		15,60	7,67	NO				

Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Vico Acitillo, 80 - 80128 Napoli
 c.f. NST GRD 72R27 F839H
 P.I. 07677131216

Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605

E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

Ufficio provinciale di: NAPOLI - Territorio

Protocollo: 2017/390292

Data: 31/10/2017

Codice file:

Pag. 2 di 4

Dati generali del tipo

 Comune NAPOLI
 Foglio 2
 Tecnico
 Provincia NAPOLI

 Sez. Censuaria
 Particelle 605,606,607,166,611,612,...
 Qualifica GEOMETRA

Esiti dell'aggiornamento censuario
Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

Operazione	Identificativo			Superficie			Lotti	Dati Censuari		R. D.	R. A.	Deduzioni						
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Natura	Provvisorio				Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a												ca
O	611	000			00000	02	05	SN					047	01	4,76	2,33	NO	
S	611	000			00000	00	00						000					
C		000	a	1907	00000	00	68	SN					000		1,58	0,77	NO	
C		000	b	1908	00000	01	27	SN					000		3,18	1,56	NO	

Mappale

Operazione	Identificativo			Superficie			Lotti	Dati Censuari		R. D.	R. A.	Deduzioni						
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Natura	Provvisorio				Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a												ca
O	605	000			00000	07	30	SN					047	01	18,13	8,96	NO	
S	605	000			00000	00	00						000					
C		000	a	1900	00000	07	30	SN	A	1900	282		0		0		NO	
O	606	000			00000	01	53	SN					047	01	9,56	1,74	NO	
S	606	000			00000	00	00		A	1900	000							
O	166	000			00000	14	16	SN					003	01	33,64	14,63	NO	
S	166	000			00000	00	00		A	1900	000							
O	607	000			00000	22	28	SN					047	01	51,78	25,31	NO	
S	607	000			00000	00	00		A	1900	000							

Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
 c.f. NST GRD 72R27 F839H
 P.I. 07677131216

Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605

E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

Ufficio provinciale di: NAPOLI - Territorio

Protocollo: 2017/390292

Data: 31/10/2017

Codice file: [REDACTED]

Pag. 3 di 4

Dati generali del tipo

Comune	NAPOLI	Sez. Censuaria	
Foglio	2	Particelle	605,606,607,166,611,612,...
Tecnico		Qualifica	GEOMETRA
Provincia	NAPOLI		

Esiti dell'aggiornamento censuario
Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie			Natura	Lotti	Dati Censuari		R. D.	R. A.	Deduzioni				
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²					Provvisorio	Definitivo				Qualità	Classe	€	€
	principale	sub			ha	a	ca											
O	612	000			00000	00	00	SN		047	01	0,77	0,07	NO				
S	612	000			00000	00	00		A	1300	000							
O	1207	000			00000	06	85	SN		003	1	63,70	27,78	NO				
S	1207	000			00000	00	00		A	1300	000							
O	1200	000			00000	58	65	SN		047	1	106,31	66,64	NO				
S	1200	000			00000	00	00		A	1300	000							
O	1301	000			00000	01	48	SN		047	1	3,44	1,68	NO				
S	1301	000			00000	00	00		A	1300	000							
O	1303	000			00000	24	14	SN		047	1	56,1	27,43	NO				
S	1303	000			00000	00	00		A	1300	000							
O	1305	000			00000	00	72	SN		047	01	1,67	0,82	NO				
S	1305	000			00000	00	00		A	1300	000							
O	1307	000			00000	00	68	SN		047	01	1,58	0,77	NO				
S	1307	000			00000	00	00		A	1300	000							

Elenco lotti di nuova formazione

Lotti	Sezione	Foglio	Particella	Superficie			Natura	Qualità	Classe	R. D.	R. A.
				ha	a	ca					
A		2	1309	01	58	62	SN	282	00	0	0

Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
 c.f. NST GRD 72R27 F839H
 P.I. 07677131216

Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605

E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

Ufficio provinciale di: NAPOLI - Territorio
Protocollo: 2017/390292
Data: 31/10/2017

Codice file: [REDACTED]

Pag. 4 di 4

Dati generali del tipo

Comune	NAPOLI	Sez. Censuaria	
Foglio	2	Particella	605, 606, 607, 166, 611, 612, ...
Tecnico		Qualifica	GEOMETRA
Provincia	NA		

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE è stato redatto su estratte di mappa rilasciate dall'Ufficio con prot. n. 0138062/2017 del 26/05/2017 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo mappale n.:	2017/NA0390293	Data di approvazione:	02/11/2017
------------------------	----------------	-----------------------	------------

Protocollo frazionamento n.:	2017/NA0390292	Data di approvazione:	02/11/2017
------------------------------	----------------	-----------------------	------------

Il Tecnico: CRCTBO
Il Direttore dell'Ufficio: DR. ING. [REDACTED]
(Responsabile del procedimento)

Dati amministrativo contabili

Ricevuta di canna n.: 101759 Data di richiesta del servizio: 02/11/2017

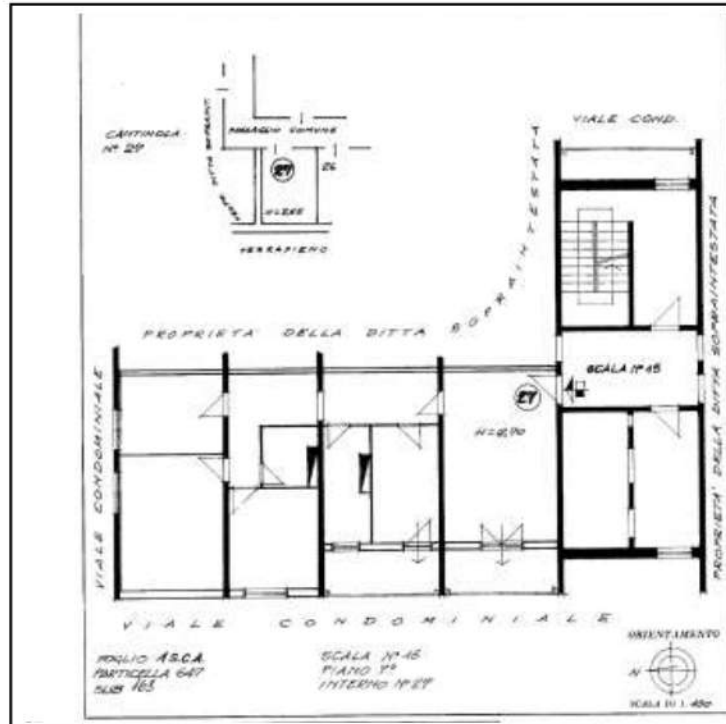
Riscossi € 155,00 di cui € 28 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 130 per tributi speciali catastali

MAPPA CATASTALE



PLANIMETRIE CATASTALI

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it



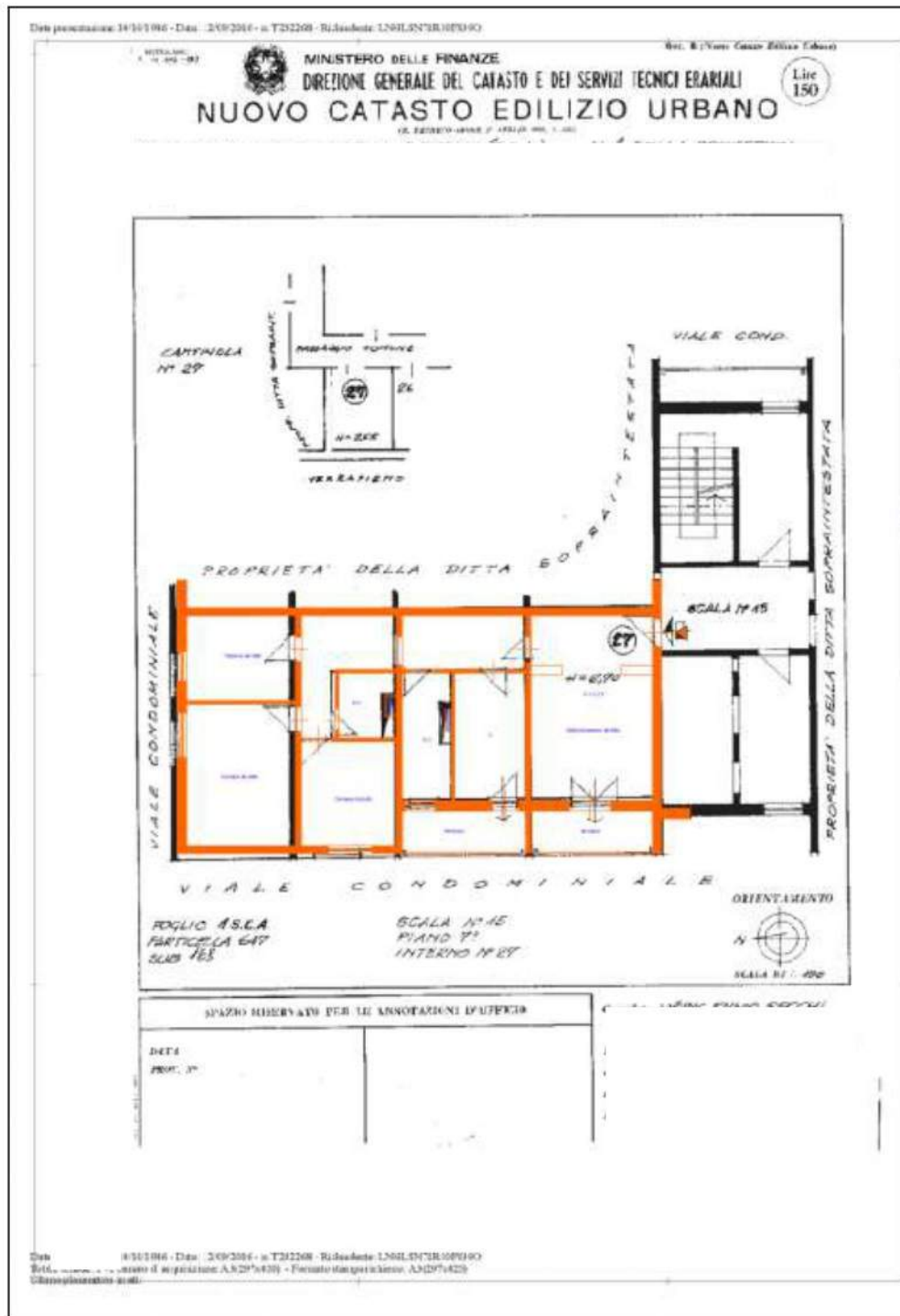
Planimetria catastale appartamento e cantina



Planimetria catastale posto auto

Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
 c.f. NST GRD 72R27 F839H
 P.I. 07677131216
 Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
 E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

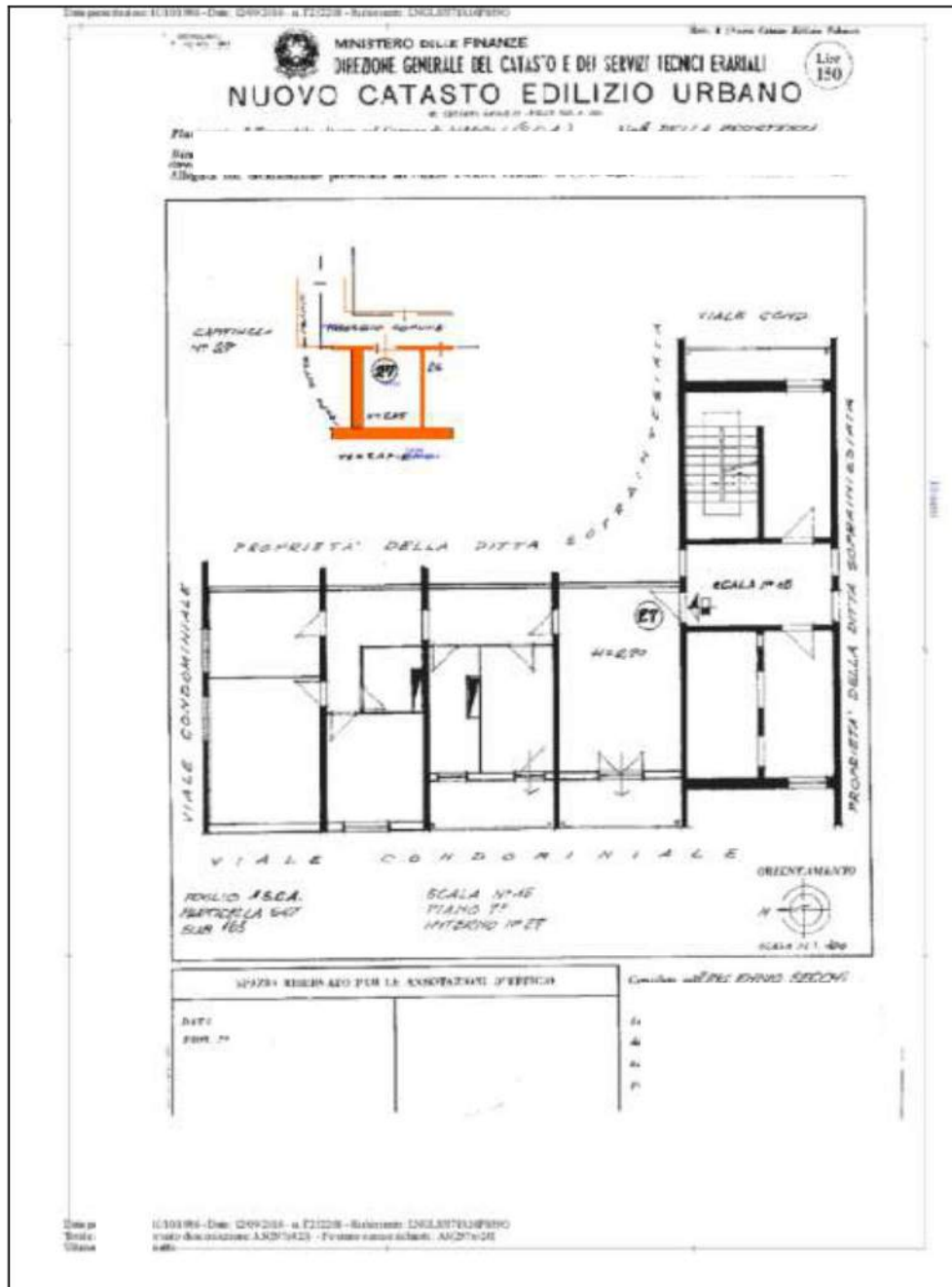
**SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE - RILIEVO STATO DI FATTO
APPARTAMENTO**



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE - RILIEVO STATO DI FATTO

Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
 c.f. NST GRD 72R27 F839H
 P.I. 07677131216
 Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
 E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

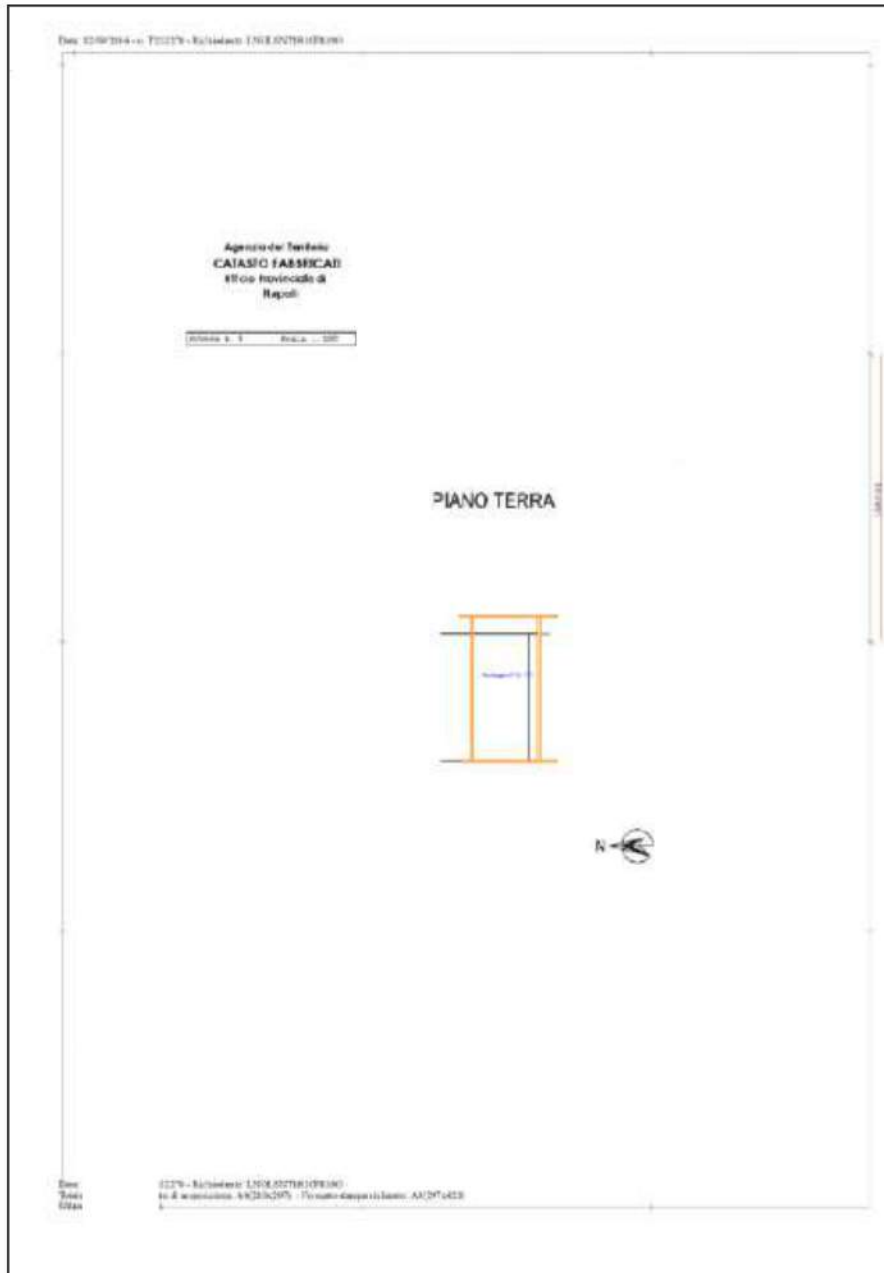
CANTINA



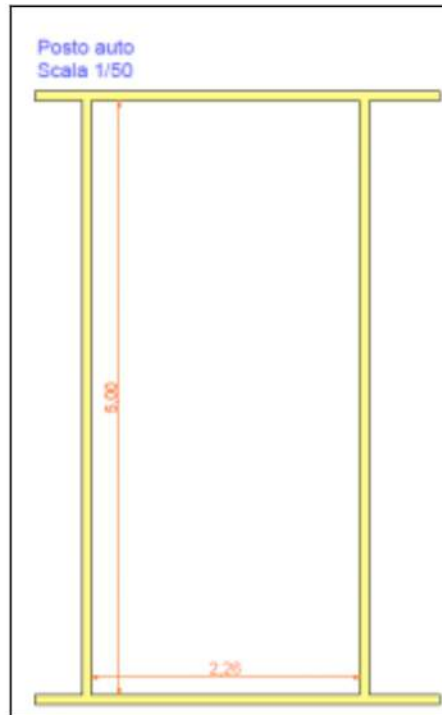
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE - RILIEVO STATO DI FATTO

POSTO AUTO

Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
 c.f. NST GRD 72R27 F839H
 P.I. 07677131216
 Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
 E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it



Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
 c.f. NST GRD 72R27 F839H
 P.I. 07677131216
 Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
 E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it



Rilievo posto auto

2.5) *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Dalle risultanze della consultazione dello **strumento urbanistico comunale** è emerso che l'immobile oggetto della presente relazione ricade **nella zona B – sottozona Bb (Espansione recente)**, regolamentata dagli **artt. 31 (Zona B – Agglomerati di recente formazione) e 33 (sottozona Bb - Espansione recente) della Variante al Piano Regolatore Generale (centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale).**

Per gli immobili ricadenti nella suddetta zona, lo strumento urbanistico comunale prevede, oltre all'uso residenziale, la presenza di attività commerciali ed uffici (zona III del Piano di Zonizzazione Acustica).

Di seguito si riportano:

- stralcio della Variante al Piano regolatore Generale;
- aerofotogrammetria satellitare – Google Maps;
- cartografia visore urbanistico comunale – municipalità;
- cartografia visore urbanistico comunale – zonizzazione;
- cartografia visore urbanistico comunale – vincoli ambientali ed archeologici.

Art. 31

(Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione)

1. La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.
2. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:
sottozona Ba -Edilizia d'impianto;
sottozona Bb - Espansione recente;
sottozona Bc - porto di recente formazione.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III delle presenti norme.
4. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

Art. 33

(Sottozona Bb - Espansione recente)

1. La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.
2. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail:nastigerardo@gmail.com Pec:gerardo.nasti@ordingna.it

gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55 , nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.

3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio.

La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indicato nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti.

Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.

4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21.

5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.

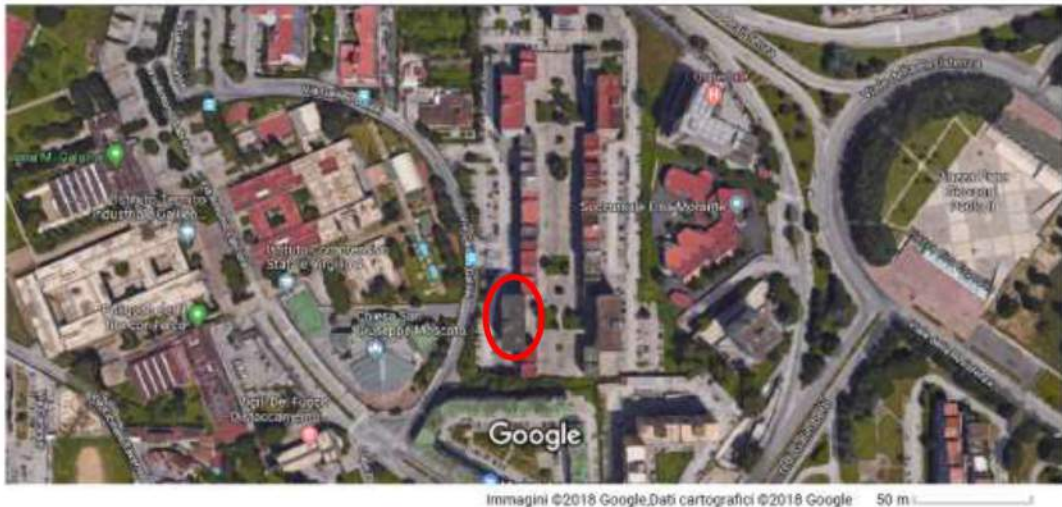
6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1945 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.

7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali.

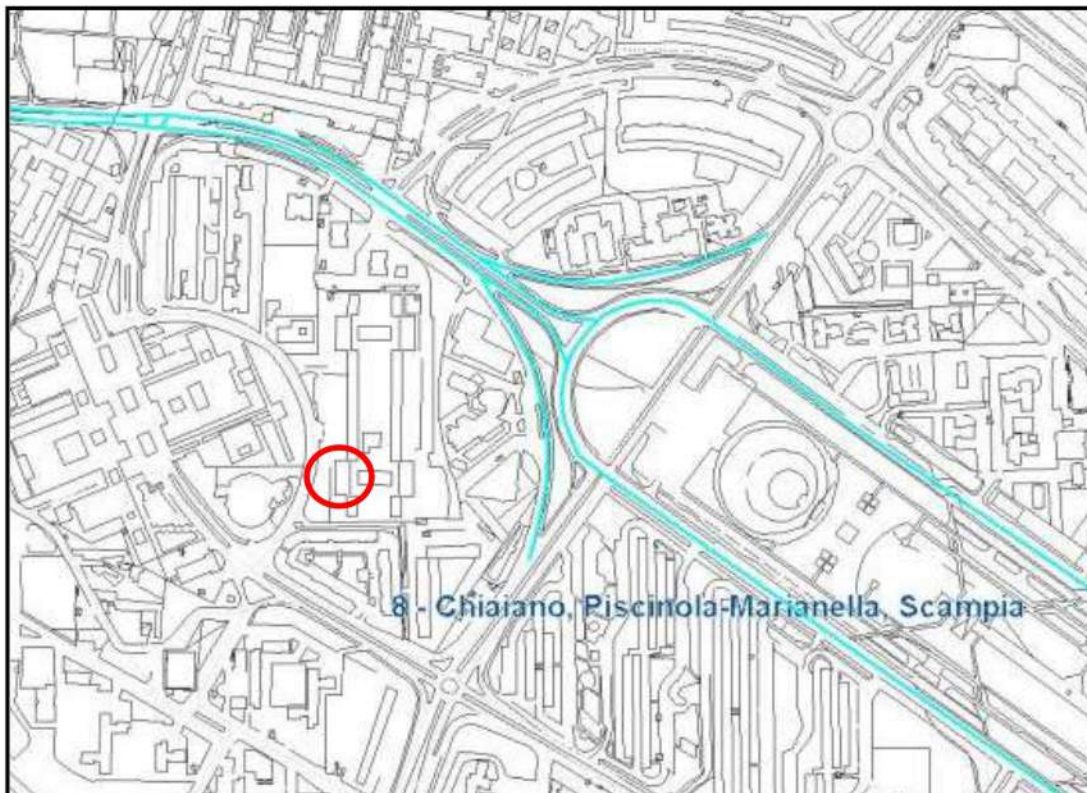
In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail:nastigerardo@gmail.com Pec:gerardo.nasti@ordingna.it



Inquadramento territoriale – rilievo satellitare Google Maps



Estratto di Mappa – Dipartimento Pianificazione Urbanistica – Comune di Napoli

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it*

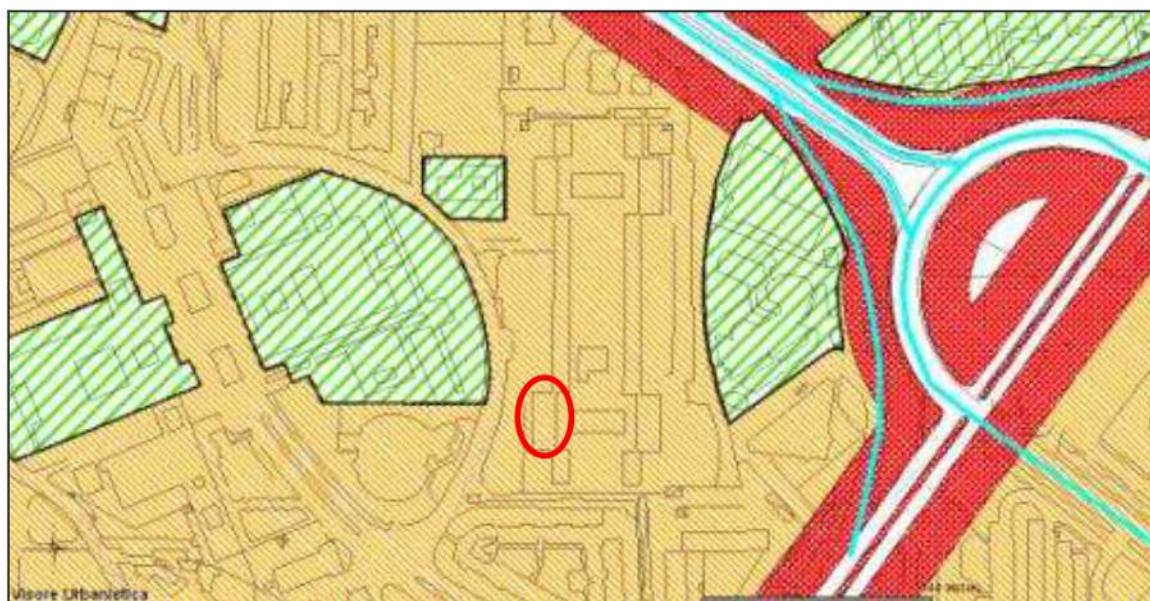


Cartografia Visore Urbanistica – Zonizzazione



Legenda Zonizzazione

Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
 c.f. NST GRD 72R27 F839H
 P.I. 07677131216
 Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
 E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it



Cartografia Visore Urbanistica – Vincoli ambientali ed archeologici (Piano di zonizzazione acustica)



Legenda del Piano di Zonizzazione Acustica

2.6) *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47);*

Dalle risultanze delle ricerche effettuate, è emerso che:

- il fabbricato e l'intero complesso immobiliare di appartenenza sono stati realizzati con i seguenti titoli autorizzativi, rilasciati dal Comune di Napoli:
 - concessione edilizia n° 26 del 24 febbraio 1982 e sua variante n° 326 del 03 dicembre 1982 e proroga n° 101 del 30 aprile 1984;
 - concessione edilizia n° 27 del 15 febbraio 1982 e sua proroga n° 183 del 24 luglio 1984;
 - concessione edilizia n° 28 del 15 febbraio 1982 e sua proroga n° 95 del 13 marzo 1986;
 - concessione edilizia n° 29 del 24 febbraio 1982 e sua proroga del 30 aprile 1984;
- il Comune di Napoli ha fornito **esito negativo** alla richiesta dell'esistenza dei seguenti documenti:
 - licenze edilizie;
 - pratiche di frazionamento;
 - certificati di agibilità;
 - diritti demaniali;
 - diritti di riscatto da parte del Comune di Napoli per la concessione del diritto di superficie;
 - utilizzazione prevista dalla strumento urbanistico comunale per l'area di interesse.

A conferma di quanto dichiarato, si riportano:

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it*

- ✓ richiesta di acquisizione dei documenti sopra elencati;
- ✓ stralcio dell'atto di compravendita " [REDACTED] [REDACTED]";
- ✓ risultanze Comune di Napoli.

RICHIESTA C.T.U. VISURA PRATICA EDILIZIA
(licenza edilizia-concessione edilizia- permesso di costruire – agibilità)

AL COMUNE DI NAPOLI
Servizio Sportello Unico Edilizia Privata
Piazza Dante n°79
80134 – Napoli

Il sottoscritto **ING.** Nome **GERARDO** Cognome **NASTI**

nato a **NAPOLI** Provincia **(NA)** il **27** | **10** | **1972**

di nazionalità italiana **ITALIANA** residente a **NAPOLI** Provincia **(NA)**

in via **ACITILLO** n. **80** C.A.P. **80128**

iscritto a **ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI n.17638**

cellulare [REDACTED] E-Mail **nastigerardo@gmail.com (*)**

(*) **OBBLIGATORIO PER EVENTUALI COMUNICAZIONI**

Incaricato quale C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Dott. **Francesco Abete**, con provvedimento del 26.02.2014, R.G.E.1184/2013.

per l'accertamento dei seguenti quesiti

- Verifica esistenza di:

- licenze edilizie, concessioni edilizie e/o permessi di costruire;
- pratiche di frazionamento;
- condoni e/o concessioni in sanatoria (compresi il calcolo degli oneri eventualmente ancora da corrispondere);
- certificati di agibilità;
- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- diritti di riscatto del concedente Comune di Napoli per il diritto di superficie per iniziali 99 anni per costruzioni avvenute su suolo comunale dalla S.G.I. SOGENE SOCIETA' PER AZIONI con convenzione del 24 novembre 1981, registrata a napoli il 21 gennaio 1982 al n°372/C e trascritta il 21 aprile 1982 ai numeri 7605/5765 per il comprensorio 167 di Napoli Secondigliano, giusto atto per notaio Nicola Capuano di Napoli in data 7 febbraio 1985 al n° reg.to a Napoli il 18 febbraio 1985 al n°41307A e trascritto il 23 maggio 1985 ai numeri 10108/7670, nonché giusto atto di consenso in data 20 giugno 1985, reg.to a Napoli il 24 giugno 1985 al n. 2427 ed annotato il 4 luglio 1985 ai nn. 12767/1247, da applicare all'appartamento sito in Napoli al Viale della Resistenza, fabbricato 7, settimo piano, scala B, interno 27, superficie commerciale mq 114,10, alla cantina di pertinenza posta al piano seminterrato interno 27 di superficie

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

commerciale pari a mq 5,90 mq e posto auto all'aperto di mq 11,90;

- **utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale** dell'immobile oggetto del pignoramento, nella procedura esecutiva R.G.E.1184/2013, sito in Napoli al Viale della Resistenza, fabbricato 7, settimo piano, scala B, interno 27.

C H I E D E

la visura dei suddetti atti tecnici, compresi gli eventuali elaborati grafici allegati relativi all'immobile identificato dai seguenti elementi utili per la ricerca:

1 - intestatari immobili:

2 - richiedente ING. GERARDO NASTI

3 - ubicazione immobile: sito in Napoli al Viale della Resistenza, fabbricato 7.

Si allega:

- 1) Versamento € 15,00 c/c postale 57060964 intestato a Comune di Napoli - Servizio di Tesoreria - Diritti di Visura - delibera G.C. n.282/2014.
- 2) Fotocopia Documento di riconoscimento.
- 3) Fotocopia Ordinanza di Nomina.

Firma del Richiedente





COMUNE DI NAPOLI
DIREZIONE CENTRALE
Pianificazione e Gestione del Territorio – Sito Unesco
Servizio Sportello Unico Edilizia Privata
2° Unità Operativa

PG/2016/797761

Data: 11/10/2016 16:00

All' ing. Gerardo Nasti
Via Acitillo n° 80
80128 Napoli

Oggetto: Richiesta informazioni titoli edilizi abilitativi a seguito - Ordinanza del Tribunale di Napoli – Rep. R.G.E. n° 1184/13, viale della Resistenza fabb. 7, p. 7°, sc. B, int. 27

Dati indicati dal richiedente:

ubicazione: viale della Resistenza fabb. 7. d. 7°, sc. B, int. 27

Con riferimento alla Sua richiesta, PG/2016/791227 del 10/10/2016, e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio si sono avute le seguenti risultanze:

Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta
Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta

Per quanto attiene la ricerca cartacea, presso l'archivio del Servizio, di atti riferiti ai dati indicati in oggetto non vi è alcun riscontro documentale.

L'istruttore Tecnico
Sergio Centobelli

Piazza Dante 79 - 80135 Napoli - Italia - tel. (+ 039) 081 7953384 - fax (+ 039) 0817953381
sportello.unico.edilizia@comune.napoli.it www.comune.napoli.it

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

STRALCIO ATTO DI COMPRAVENDITA

rilascia finale e liberatoria quietanza. =====

- ARTICOLO VII - =====

La società venditrice
come sopra rappresentata, rinuncia ad ogni eventuale ipoteca
legale comunque scaturente dal presente atto. =====

- ARTICOLO VIII - =====

Il signor _____ nell'indicata qualità, ed i
_____ ammoniti ai sensi di
legge circa le responsabilità anche penali cui vanno incontro
in caso di dichiarazioni mendaci, sotto la loro personale
responsabilità, dichiarano: =====

- il signor _____, nell'indicata qualità, che
il fabbricato e l'intero complesso immobiliare di che
trattasi ed i cespiti in oggetto che ne sono parte sono stati
costruiti in virtù delle seguenti concessioni edilizie: =====

n.29 del 24 febbraio 1982 e sua proroga del 30 aprile 1984; --
n.26 del 24 febbraio 1982 e sua variante n.326 del tre
dicembre 1982 e proroga n.101 del 30 aprile 1984; =====
n.27 del 15 febbraio 1982 e sua proroga n.183 del 24 luglio
1984; =====
n.28 del 15 febbraio 1982 e sua proroga n.95 del 13 marzo
1986; tutte rilasciate dal Comune di Napoli; =====

- il signor _____ nell'indicata qualità ed i
signori _____ congiuntamente ed
ognuno per quanto di propria spettanza, che in seguito ai



Dott. Ing. Gerardo Nasti

Vico Acitillo, 80 - 80128 Napoli

Tel/ fax 081.0403262

Cell. 328.9733605

e-mail: nastigerardo@gmail.com

Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

C.F. NSTGRD72R27F839H

P.Iva: 07677131216

CONDONO EDILIZIO

- Protocollo Entrata;

Nr. 796820 Del 11/10/2016

RICHIESTA DI PRATICHE CONDOMO EDILIZIO

Alla Direzione Centrale Pianificazione e Gestione del territorio
sito Unesco
Servizio Antiabusivismo e Condo Edilizio
Via Commissario Ammaturo (già via Botteghe) torre B, lotto 11/C

Il sottoscritto **ING.** Nome **GERARDO** Cognome **NASTI**
nato a **NAPOLI** Provincia (**NA**) il **27** | **10** | **1972**
di nazionalità italiana **ITALIANA** residente a **NAPOLI** Provincia (**NA**)
in via **ACITILLO** n. **80** C.A.P. **80128**

iscritto a **ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI n. 17638**

cellulare **328.9733605 (*)** E-Mail **nastigerardo@gmail.com (*)**

(*) **OBBLIGATORIO PER EVENTUALI COMUNICAZIONI**

Incaricato quale **C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Dott. Francesco Abete**, con provvedimento del 26.02.2014, R.G.E.1184/2013,

per l'accertamento dei seguenti quesiti

- Verifica esistenza di:

- * **condoni e/o concessioni in sanatoria (compresi il calcolo degli oneri eventualmente ancora da corrispondere);**

Dott. Ing. Gerardo Nasti

Vico Acitillo, 80 - 80128 Napoli

c.f. NST GRD 72R27 F839H

P.I. 07677131216

Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605

E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

CHIEDE

a Codesto Spett.le Ufficio, la visura dei suddetti atti tecnici, compresi gli eventuali elaborati grafici allegati relativi all'immobile identificato dai seguenti elementi utili per la ricerca:

1 - intestatari immobili:

2 - richiedente ING. GERARDO NASTI

3 - ubicazione immobile: sito in Napoli al Viale della Resistenza, fabbricato 7

- 1) Fotocopia Documento di riconoscimento.
3) Fotocopia Ordinanza di Nomina.

Firma del richiedente





COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale

Pianificazione e Gestione del Territorio – sito Unesco
Servizio Antiabusevismo e Condomo Edilizio

PROT. N. 917631
DEL 18/11/2016

AI C.T.U. Ing.
NASTI GERARDO

Oggetto: Certificazione

In riferimento alla Sua istanza prot. n° 794820 dell' 11/10/2016 si certifica che, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati al Viale della Resistenza, fabbricato 7, settimo piano scala B, int. 27, ai nominativi di [redacted]

Il

Via Commissario Ammaturo (ex Via Botteghelle) Torre B - 80147 Napoli - Italia - tel. (+39) 081 7953911 - fax (+39) 081 7 953904
condono.edilizio@comune.napoli.it - www.comune.napoli.it

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 - 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

RICHIESTA C.T.U. VISURA PRATICA EDILIZIA
(calcolo del diritto di superficie)

Spett.le COMUNE DI NAPOLI
Ufficio Patrimonio
Piazza Francese, 1-3
80133 – Napoli

PEC: prm.patrimonio.comunale@pec.comune.napoli.it
PEC: demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it

Il sottoscritto **ING.** Nome **GERARDO** Cognome **NASTI**
nato a **NAPOLI** Provincia (**NA**) il **27** | **10** | **1972**
di nazionalità italiana **ITALIANA** residente a **NAPOLI** Provincia (**NA**)
in via **ACITILLO** n. **80** C.A.P. **80128**

iscritto a **ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI n.17638**

cellulare **328.9733605 (*)** E-Mail nastigerardo@gmail.com, PEC: gerardo.nasti@ordingna.it

Incaricato quale C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Napoli Dott. **Francesco Abete**, con provvedimento del 26.02.2014, R.G.E.1184/2013,

C H I E D E

a Codesto Spett.le Comune di Napoli, al fine della valutazione immobiliare da compiere sulla scorta del mandato affidatomi, di conoscere il valore dell'eventuale riscatto del diritto di superficie per l'immobile di seguito riportato:

- ubicazione immobile: sito in Napoli al Viale della Resistenza, fabbricato 7.

- intestatari immobili:

Si precisa che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare ha la seguente provenienza ultraventennale:

•

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

devoluto dall'Amministratore P.T. dell'Ente Poste Italiane, alla Società Poste Italiane S.p.a.. Con delibera del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica del 18.12.1997, veniva autorizzata la trasformazione dell'Ente Poste Italiane in Poste Italiane S.p.a.. Inoltre, ai sensi della Legge 29/01/1994 n°71, l'Amministrazione delle Poste e delle Telecomunicazioni fu trasformata in poste Italiane. Ai sensi dell'art. 6 comma 3 Legge 29/01/1992 n°58 l'Amministrazione delle Poste e delle Comunicazioni, successe all'azienda di Stato per i Servizi Telefonici in tutti i rapporti giuridici e nella proprietà dei beni. Andando a ritroso, con atto in forma pubblica amministrativa del 29.10.1994, repertorio 2061/1562, la Società Generale Immobiliare SOGENE S.p.a., vendette all'Azienda di Stato per i Servizi Telefonici, il diritto di superficie della durata di 99 anni per l'intero edificio 7 e per le aree pertinenziali. Infine, con atto in forma pubblica amministrativa del 24.11.1981, repertorio 7605/5765, il Comune di Napoli costituì a favore della società Generale Immobiliare SOGENE S.p.a il diritto di superficie della durata di 99 anni (rinnovabili di altri 99 anni) sul suolo del comprensorio 167 di Napoli Secondigliano individuato come lotto "N", giusto atto per notaio Nicola CAPUANO di Napoli in data 7 febbraio 1985 al n° reg.to a Napoli il 18 febbraio 1985 al n°41307A e trascritto il 23 maggio 1985 ai numeri 10108/7670, nonché giusto atto di consenso in data 20 giugno 1985, reg.to a Napoli il 24 giugno 1985 al n. 2427 ed annotato il 4 luglio 1985 ai nn. 12767/1247.

Si allega:

- 1) Fotocopia Documento di riconoscimento.
- 2) Fotocopia Ordinanza di Nomina.

Firma del Richiedente



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it



COMUNE DI NAPOLI
Direzione Centrale Patrimonio
Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale
il dirigente

COMUNE DI NAPOLI

IPest. 2018. 0132100 08/02/2018 :
P.R.M. Progettazione, Realizzazione e Manutenzione
Dest. AL CTU ING NASTI
Fascicolo : 2018 034.5



Al CTU ing. Nasti
Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

e p.c. Al Servizio Demanio e Patrimonio
e p.c. Alla Direzione Centrale Patrimonio

Oggetto: Valutazione economica del valore dell'eventuale riscatto del diritto di superficie per l'immobile ubicato in Napoli, al Viale della Resistenza, fabbricato 7 settimo piano, scala B, interno 27,

In riscontro alla Vs. nota PG/2017/959475 del 11/12/2017, di pari oggetto che si restituisce in originale, si comunica che lo Scrivente Servizio, nonostante diverse ricerche, è impossibilitato ad effettuare la valutazione economica dell'eventuale riscatto del diritto di superficie per l'immobile riportato in oggetto, a causa della mancanza dei dati indispensabili per la redazione della stessa.

Infatti, per analogia procedura l'ufficio Espropri, incardinato nella Direzione Centrale Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità ha comunicato di non avere alcuna informazione relativa a concessioni così datate.

In particolare, al fine di poter procedere alla valutazione secondo il procedimento contemplato dalla normativa vigente, è necessario conoscere le seguenti informazioni:

- il valore di cessione dell'area al momento della stipula contrattuale;
- l'importo già versato per la concessione del diritto di superficie, con indicazione della consistenza esatta dell'area concessa;
- il valore stabilito dall'Amministrazione per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione in oggetto;
- le tabelle millesimali relative all'intero complesso immobiliare in cui l'unità oggetto di stima è ubicata.

ing. 

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 - 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

2.7) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Verificate le caratteristiche funzionali, geometriche e dimensionali dell'immobile in esame, si ritiene che, per la vendita dello stesso, **non sia possibile procedere alla formazione di più lotti.**

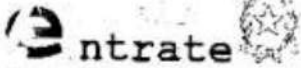
2.8) *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

In virtù di quanto sopra riportato, il bene oggetto del presente provvedimento, interamente pignorato per il solo diritto di **PROPRIETA' SUPERFICIARIA**, **non è divisibile in natura.**

Si riporta di seguito la nota di trascrizione dell'atto PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

0014

 **Entrate**
Ufficio provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1


Nota di trascrizione
Registro generale n. 26086
Registro particolare n. 20621
Presentazione n. 14 del 20/09/2013

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 277,30	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 168,00	Sanzioni amministrative	€ 10,30
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.
Somma pagata € 277,30 (Duecentosettantasette/30)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 30441
Protocollo di richiesta NA 211581/1 del 2013


Il Conservatore
Conservatore BALLETTA ANTONIO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	21230/2013
Data	22/07/2013	Codice fiscale	80021140639
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	NAPOLI (NA)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Volture catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente **FRANCESCA STRAZZERA**
Indirizzo **PIAZZA NICOLA AMORE N.6 NAPOLI**


Dati riepilogativi

Unità negoziali	2	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

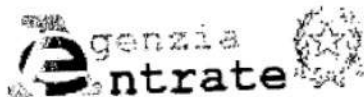
Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	F839 - NAPOLI (NA)
Catasto	FABBRICATI



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 - 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it



Ufficio provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1

Nota di trascrizione

Registro generale n. 26086
Registro particolare n. 20621
Presentazione n. 14 del 20/09/2013

Pag. 2 - Fine

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di
Denominazione o ragione sociale
Sede

Codice fiscale

Relativamente a TUTTE le unità negoziali
Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Contro

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
UFFICIO DEL TERRITORIO - NAPOLI
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
CIRCOSCRIZIONE DI NAPOLI 1*

PIGNORAMENTI PRECEDENTI

A CARICO DELLE STESSE PERSONE E SUGLI STESSI BENI (art. 561 CPC) dal 1.1.73

NESSUNO



IL CONSERVATORE
CIRCOSCRIZIONI NAPOLI 1

Balletta Antonio

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 - 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216

Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605

E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

2.9) *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 13/09/2016, è emerso che **l'immobile in esame è occupato dai sig.ri coniugi [REDACTED] e [REDACTED] nonché dai loro due figli.**

Il titolo legittimante il possesso legale dell'immobile de quo, antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (20.09.2013), è costituito dall'atto di compravendita, a firma del notaio [REDACTED], stipulato in data 22.03.2007, registrato all'ufficio di NAPOLI 3 in data 22/03/2007 al n. 2380 – 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli ai nn. 13003/6235.

Repertorio n. 2215

Raccolta n. 1536

----- - COMPRAVENDITA - -----

----- - REPUBBLICA ITALIANA - -----

Registrato Napoli

il 22.03.2007

al N. 2380-77

L'anno duemilasette, il giorno ventidue del mese di marzo, in
Napoli, nel mio studio. -----

----- 22 MARZO 2007 -----

Innanzi a me Notario iscritto al
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre
Annunziata e Nola, con sede in Napoli e con lo studio alla
Via San Giacomo n.15. -----



SI SONO COSTITUITI -----

PARTE VENDITRICE: -----

- La società con sede in

-
co
il
v
il
o
i
l
a
t
t
l
d

trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto per me Notaio
in data otto aprile 2005, rep. 595, (reg.to a Napoli 3 in
data 12 aprile 2005 al n.2797-1T). -----

PARTE ACQUIRENTE: -----

ambedue residenti i _____, Lotto

N. -----

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti i

quali, -----

----- premettono -----

.

;

!

!

!

!

!

!

!

!

!

!



i
t
c
s
p
T
E:
re
-
fa
"P
di
Te:

10457/6663; =====

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail:nastigerardo@gmail.com Pec:gerardo.nasti@ordingna.it

glio
==
nei
24
==
gio
li
tto
==
=
e
=
=
te
=
=
el
di
e
i
ln
er
i
,
o

glio
==
nei
24
==
gio
li
tto
==
=
e
=
=
te
=
=
el
di
e
i
ln
er
i
,
o



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail:nastigerardo@gmail.com Pec:gerardo.nasti@ordingna.it

tto,
ve e
del
egge
del
24
due
ed
i a
ni
del
la
ito
ito
la
re
si
la
re
ra
o
sche

tto,
ve e
del
egge
del
24
due
ed
i a
ni
del
la
ito
ito
la
re
si
la
re
ra
o



L'eventuale definizione del regolamento di condominio, relativamente ai rapporti sopra indicati, se non effettuata secondo quanto sopra detto, verrà effettuata nei modi di legge. =====

- ARTICOLO III - =====

Le parti prendono atto, ad ogni effetto di legge, che, ai sensi dell'art. 1, comma 20, della legge 24 dicembre 1993 n. 560, la parte acquirente e/o i successori della medesima non potranno alienare, anche parzialmente, la proprietà superficiaria delle unità immobiliari oggetto del presente atto, né modificarne la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del presente atto. ----

- ARTICOLO IV - =====

La parte venditrice garantisce la legittima titolarità e disponibilità di quanto venduto e libertà dello stesso da censi, canoni, pesi, oneri reali (ad eccezione dei normali tributi), vincoli, privilegi di qualsiasi natura e da iscrizioni e trascrizioni ipotecarie pregiudizievoli, sottoponendosi, in caso contrario, a tutte le conseguenze di legge ed al risarcimento dei danni. =====

La parte venditrice dichiara e garantisce che le aree annesse di proprietà comune sono inferiori a 5.000 mq.. =====

- ARTICOLO V - =====

La parte acquirente, alla quale già competeva in qualità di conduttrice la detenzione, viene immessa da oggi nel possesso

di quanto acquistato con il presente atto e da oggi come ne farà sue le rendite così ne sopporterà i pesi relativi; qualsiasi tassa, imposta e tributo, quale sia la specie la natura e l'ammontare, ed onere condominiale di natura straordinaria (ad eccezione di quelli riguardanti le delibere di Assembles Condominiale in data quattro dicembre 2006, 31 gennaio 2007, 19 febbraio 2007 e 7 marzo 2007, che cedono a carico della parte acquirente) il tutto dovuto fino ad oggi, cederanno ad esclusivo carico della parte venditrice anche se successivamente accertati e/o richiesti; mentre a carico della parte acquirente restano gli oneri condominiali di natura ordinaria dal momento in cui la stessa è entrata nella detenzione degli immobili in oggetto. -----



- ARTICOLO VI - -----

Il prezzo della presente vendita, concordato tra le parti in complessivi euro 39.771,85 (trentanovemilasettecentosettantuno virgola ottantacinque) è stato determinato in conformità delle prescrizioni di cui all'art. 1, commi 10 e 12, della legge 24 dicembre 1993 n. 560. -----

I predetti richiami normativi prevedono che il prezzo pattuito quale corrispettivo del trasferimento immobiliare sia costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a cento alla rendita catastale determinata, tenendo peraltro conto degli adeguamenti previsti dalla normativa vigente, dalla Direzione Generale

9

del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali del Ministero delle Finanze, con riduzione dell'1% (uno per cento) per ogni anno di vetustà, con un massimo del 20% (venti per cento), e con un ulteriore riduzione del 10% (dieci per cento) per pagamento in unica soluzione. =====

Il signor _____, nella qualità di legale rappresentante della società _____ " ed i signori _____, consapevoli delle conseguenze penali previste dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti, dichiarano, ai sensi di legge che il detto corrispettivo verrà versato, mediante assegni circolari, dalla parte acquirente alla parte venditrice, senza maggiorazione di interesse, in data odierna, a mezzo utilizzo, per quanto necessario, del ricavo del contratto di mutuo bancario da stipularsi in data odierna, con atto immediatamente successivo alla presente compravendita con la

ne
li
ce
to
i"
a,

rilascia finale e liberatoria quietanza. =====

- ARTICOLO VII - =====

La società venditrice
come sopra rappresentata, rinuncia ad ogni eventuale ipoteca
legale comunque scaturente dal presente atto. =====

- ARTICOLO VIII - =====

Il signor _____, nell'indicata qualità, ed i
signori _____, ammoniti ai sensi di
legge circa le responsabilità anche penali cui vanno incontro
in caso di dichiarazioni mendaci, sotto la loro personale
responsabilità, dichiarano: =====



- il signor _____, nell'indicata qualità, che
il fabbricato e l'intero complesso immobiliare di che
trattasi ed i cespiti in oggetto che ne sono parte sono stati
costruiti in virtù delle seguenti concessioni edilizie: =====
n.29 del 24 febbraio 1982 e sua proroga del 30 aprile 1984; --
n.26 del 24 febbraio 1982 e sua variante n.326 del tre
dicembre 1982 e proroga n.101 del 30 aprile 1984; =====
n.27 del 15 febbraio 1982 e sua proroga n.183 del 24 luglio
1984; =====
n.28 del 15 febbraio 1982 e sua proroga n.95 del 13 marzo
1986; tutte rilasciate dal Comune di Napoli; =====
- il signor _____ nell'indicata qualità ed i
signori _____, congiuntamente ed
ognuno per quanto di propria spettanza, che in seguito ai

cespiti in oggetto non sono state effettuate opere
richiedenti provvedimenti autorizzativi e ricadenti sotto le
norme delle leggi in materia urbanistico edilizia. =====

- ARTICOLO IX - =====

Ai fini della legge 19 maggio 1975 n. 151: =====

- i signori _____ dichiarano di
essere coniugati tra loro in regime di comunione legale dei
beni. =====

- ARTICOLO X - =====

ia
to
di
in
ui
he
ro
di
e
so
i
l
e
i
(

-
d
d
p:
a:
a:
p:
di
La
di
a
te:
imp
ord
cen
acq
del:
adit
- **AS**
Il
nume
n.63
asso:
del l
Le s



La presente copia, che consta di QUATTORDICI fasciate
scritte è conforme al suo originale munito delle prescritte
firme e si rilascia per uso competente.

Napoli, li 26.03.2014



Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it



AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE

Ufficio Provinciale del Territorio di NAPOLI
Circoscrizione di NAPOLI 1

Data richiesta: 23/03/2007 N.pres. 269 Reg. gen. 13003 Reg. part. 6235
Nota presentata con modello unico

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

N. Rep.: 2215/1536

Cat. : 1

Prov. : NA

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie dell'atto : ATTO TRA VIVI
Descrizione : CONPRAVENDITA
Codice : 112
Soggetto a voltura catastale : Si Differita: No
Foglio informativo per voltura automatica: -
Presenza di condizioni : No Presenza di termini di efficacia dell'atto: No
Data di morte : - Successione testamentaria: No
Rinuncia o morte di un chiamato: No

ALTRI DATI

Formalità di riferimento Data: - Numero registro particolare: -
Quadro D : Presenza di parti libere relative al: quadro A: Si quadro B: Si quadro C: Si
Richiedente: -
Indirizzo : -

LIQUIDAZIONE

Unità negoziali	: 1	Imposta ipotecaria	: €.	-
Soggetti a favore	: 2	Sanzioni amm.ve	: €.	-
Soggetti contro	: 1	Imposta di Bollo	: €.	CUMULATIVO
Liquidazione contestuale		Tassa ipotecaria	: €.	90,00
		Totale generale	: €.	90,00

ESEGUITA LA FORMALITÀ. Importi versati ai sensi del D.LGS N.9/2000 e succ. mod.
ESATTI EURO: "novanta e zero centesimi"

BOLLO RISCOSSO IN MODO VIRTUALE

IL CONSERVATORE

DOTT. J

TIMBRE A CALENDARIO



1 - segue

QUADRO B - IMMOBILI

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 1
Identificazione attuale:

Indirizzo: V.LE DELLA RESISTENZA, LOC.SCAMPIA
Nr.- Sc.15 Int.27 Piano 7-Siedif.7 Letto M Gruppo immobili graffati nr. -
Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 2
Identificazione attuale:
Comune di NAPOLI Prov. NA

Indirizzo: V.LE DELLA RESISTENZA, LOC.SCAMPIA
Nr.- Sc.- Int.- Piano T Edif.- Letto M Gruppo immobili graffati nr. -
Identificazione precedente: -

QUADRO C - SOGGETTI

A FAVORE

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Regime: Comunione di beni con il soggetto n. 2
Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 18 Diritto: PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Progressivo Soggetto: 2 Riga: 1

Regime: Comunione di beni con il soggetto n. 1
Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 18 Diritto: PROPRIETA' SUPERFICIARIA

CONTRO

Prov. RM

Quota: 1/1 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 18 Diritto: PROPRIETA' SUPERFICIARIA

QUADRO D

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare ovvero ai fini catastali

2 - segue

DI FATTO E DI DIRITTO NEL QUALE I CESPITI SI TROVANO, E CON OGNI INERENTE DIRITTO, AZIONE, ACCESSORIO, ACCESSIONE, PERTINENZA E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E CON I PROPORZIONALI DIRITTI SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO E DELL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO, COME PER LEGGE E PER REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO AGLI ATTI DEL NOTAIO FIORDILISO GIUSEPPE DI NAPOLI CON ATTO IN DATA 24 OTTOBRE 2005, REP.30444 (REG.TO A NAPOLI 1 IN DATA DUE NOVEMBRE 2005 AL N. 11258-1T); CHE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE INCONDIZIONATAMENTE PER SE' E SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO; PER QUEL CHE RIGUARDA, INVECE, IL RAPPORTO CONDOMINIALE CON I PROPRIETARI DEI LOCALI AD USO COMMERCIALE FACENTI PARTE DEL DETTO COMPLESSO, ESSENDO ESSO IN CORSO DI DEFINIZIONE, PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI, VIENE PROVVISORIAMENTE FATTO RIFERIMENTO ALLO SCHEMA DI REGOLAMENTO COSI' COME DEPOSITATO AGLI ATTI DEL NOTAIO GIUSEPPE FIORDILISO DI CUI SOPRA, CHE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE INCONDIZIONATAMENTE PER SE' E SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. AI FINI DELLA SUCCESSIVA DEFINIZIONE DI TALE RAPPORTO, LA PARTE ACQUIRENTE DELEGA LA SOCIETA' VENDITRICE A CONTINUARE NELLE TRATTATIVE CON GLI ALTRI PROPRIETARI PER LA DEFINITIVA APPROVAZIONE DEL DETTO REGOLAMENTO SULLA BASE DELL'INDICATO SCHEMA. L'EVENTUALE DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, RELATIVAMENTE AI RAPPORTI SOPRA INDICATI, SE NON EFFETTUATA SECONDO QUANTO SOPRA DETTO, VERRA' EFFETTUATA NEI MODI DI LEGGE. LE PARTI PRENDONO ATTO, AD OGNI EFFETTO DI LEGGE, CHE, AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 20, DELLA LEGGE 24 DICEMBRE 1993 N. 560, LA PARTE ACQUIRENTE E/O I SUCCESSORI DELLA MEDESIMA NON POTRANNO ALIENARE, ANCHE PARZIALMENTE, LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, NE' MODIFICARNE LA DESTINAZIONE D'USO, PER UN PERIODO DI DIECI ANNI DALLA DATA DI REGISTRAZIONE DEL PRESENTE ATTO.

IL RICHIEDENTE: LICENZIATI MARCO

RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI

Data	N. Particolare	Descrizione e Firma
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

3 - fine

2.10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile in esame non rientra nella casistica di cui al punto 10 del mandato **(Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale)**.

2.11) Indicare l'esistenza su beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dalle risultanze delle ricerche effettuate presso gli uffici delle P.A., è emerso che l'immobile in esame è gravato dai seguenti vincoli/oneri:

- **diritto di proprietà superficaria per iniziali anni 99**, in virtù dell'atto in forma pubblica amministrativa n. 40381 del 24/11/1981 (cfr. allegato – CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE), registrato in Napoli Atti Pubblici il 21/01/1982, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Napoli 1 il 21/04/1982, R.G. 7605, N. RP. 5765 (cfr. allegato – ISPEZIONE IPOTECARIA). A tale riguardo, si segnala che **non è stato possibile determinare gli oneri di riscatto del diritto di superficie** per la mancanza di reperibilità, da parte degli Enti Amministrativi del Comune di Napoli, dei seguenti dati:
 - ✓ valore di cessione dell'area al momento della stipula contrattuale;
 - ✓ importo, già versato, per la concessione del diritto di superficie, con l'indicazione della consistenza esatta dell'area concessa;
 - ✓ valore stabilito dell'Amministrazione per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione in oggetto;
 - ✓ tabelle millesimali relative all'intero complesso immobiliare in cui l'unità oggetto di stima è ubicata;
- **oneri condominiali** dovuti alle seguenti voci di spesa: gestione ordinaria; interventi di manutenzione straordinaria; spese di consulenza tecnica; spese legali.

L'ammontare di tali oneri, al mese di marzo 2018, è di **17.692,00 € (diciassettemilaseicentonovantadue/00 Euro)** di cui **1.653,44 € imputabili alla gestione 2017-2018** (cfr. riquadri nel documento COMPUTO ONERI CONDOMINIALI).

A conferma di quanto dichiarato, si riportano i seguenti documenti:

- ✓ esito istanza SOPRINTENDENZA BENI ARCHEOLOGICI;
- ✓ CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE;
- ✓ esito istanza DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO – COMUNE DI NAPOLI;
- ✓ COMPUTO ONERI CONDOMINIALI.

ESITO ISTANZA BENI ARCHEOLOGICI



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
per il Comune di Napoli
Piazza del Plebiscito, 1 - 80132 Napoli

27 OTT. 2016

Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo n° 80
80128 NAPOLI

Protocollo n. 3615 allegato
Ch. 31.07.18/2

Resposta al foglio del
Fin.

OGGETTO: Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n° 1184/2013 Tribunale di Napoli - G.E. Dott. Francesco Abete
Napoli - Unità Immobiliare - Viale della Resistenza fabbricato 7

Certificazione ai sensi del D.Lgvo 22.1.2004, n. 42 e s.m.i. recante "Codice del Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".
(Situazione Vincolistica)

Vista la richiesta a nome dell'Ing. GERARDO NASTI in data 7.10.2016, prot. n. 2707 del 10.10.2016, intesa ad ottenere il rilascio della certificazione vincolistica, ai sensi del D. Lgvo 22.1.2004 n° 42, e s.m.i. per l'immobile sito in Napoli, Viale della Resistenza fabbricato 7

Visti gli atti d'Ufficio;

Acquisite le informazioni, per via telematica o tradizionale, dalla banca dati e dagli archivi della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, ad oggi ancora depositaria degli atti relativi ai beni culturali di interesse archeologico della città di Napoli, nelle more dello spostamento degli atti conseguente alla Riorganizzazione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ai sensi dell'art. 1, comma 327, della legge 28 dicembre 2015, n. 208;

SI ATTESTA

che l'immobile in questione:

- non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgvo 42/2004, Parte Terza (Beni paesaggistici)
- non è sottoposto alle disposizioni di tutela di cui alla Parte Seconda del citato D.Lgvo 42/2004 (Beni culturali)

Il Funzionario Responsabile

Piazza Plebiscito - piazza del Plebiscito, 1 - 80132 Napoli
Tel. 081.5808111 - fax 081.5803501

Email: sbeap-na@beniculturali.it - pec: mhac-sbeap-na@mailcert.beniculturali.it

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 - 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

COMPUTO ONERI CONDOMINIALI

Scala B Interno 27

Gest. spese straordinarie 15.10.14

Gestione spese straordinarie 2014

RIPARTO CONSUNTIVO - GESTIONE ORDINARIA 1/01/2015 - 31/12/2015

RIPARTO CONSUNTIVO - GESTIONE ORDINARIA GLOBALE 01/01/2013 -31/1

Gestione straordinaria

Situazione rate Gest. dal 10/10/2016 al 30/10/2016 in data 13/11/2017

Situazione rate GESTIONE AVV.: dal 22/11/2016 al 30/11/2016 in data 13/11/2017

Situazione rate GESTIONE AVV. 21/7/16 dal 21/07/2016 al 30/07/2016 in data 13/11/2017

Gestione avvocato

Rata consulenza tecnica RVM

Situazione rate Edison D.27/3/14 dal 01/04/2014 al 28/02/2016 in data 13/11/2017

Situazione rate Redazione e pres.mappale dal 20/06/2017 al 19/06/2018 in data 13/11/2017

Rata lavori ascensore scala B

Rata lavori in ferro scala B

Gestione ordinaria anno 2016

Gestione ordinaria anno 2017

Gestione ordinaria gen, feb, mar ' 18

	10,15
	42,72
	3.330,75
.2/2013	10.943,27
	39,58
	4,29
	3,97
	5,44
	5,29
	22,54
	390,38
	31,66
	21,83
	49,07
	1.240,78
	1.240,80
	310,08
Totale	17.692,60

NOTA COMUNE DI NAPOLI – DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO



COMUNE DI NAPOLI
Direzione Centrale Patrimonio
Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale
il dirigente

COMUNE DI NAPOLI

IPest. 2018. 0132100 08/02/2018
M.M. Progettazione, Realizzazione e Manut.
Dest. AL CTU ING NRSTI
Fascicolo : 2018 D34.5



Al CTU ing. Nasti
Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

e p.c. Al Servizio Demanio e Patrimonio
e p.c. Alla Direzione Centrale Patrimonio

Oggetto: Valutazione economica del valore dell'eventuale riscatto del diritto di superficie per l'immobile ubicato in Napoli, al Viale della Resistenza, fabbricato 7 settimo piano, scala B.

In riscontro alla Vs. nota PG/2017/959475 del 11/12/2017, di pari oggetto che si restituisce in originale, si comunica che lo Scrivente Servizio, nonostante diverse ricerche, è impossibilitato ad effettuare la valutazione economica dell'eventuale riscatto del diritto di superficie per l'immobile riportato in oggetto, a causa della mancanza dei dati indispensabili per la redazione della stessa.

Infatti, per analogia procedura l'ufficio Espropri, incardinato nella Direzione Centrale Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità ha comunicato di non avere alcuna informazione relativa a concessioni così datate.



In particolare, al fine di poter procedere alla valutazione secondo il procedimento contemplato dalla normativa vigente, è necessario conoscere le seguenti informazioni:

- il valore di cessione dell'area al momento della stipula contrattuale;
- l'importo già versato per la concessione del diritto di superficie, con indicazione della consistenza esatta dell'area concessa;
- il valore stabilito dall'Amministrazione per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione in oggetto;
- le tabelle millesimali relative all'intero complesso immobiliare in cui l'unità oggetto di stima è ubicata.

ite
ari

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

Ufficio di NAPOLI 1 - Trascrizione N. RP 5765 del 1982 Ispezione T 350050/ del 20171109		
		segue  10376636
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NAPOLI		
trascrizione 83 192 966 181	/ / /	PUBBLICITÀ Ad. 29 APR 1982 Cas. R.G. 7605 Form. 5765 Reg. Part. Ogg. <u>Comunale</u> N. cambie Ag. tribut. P.p. L. Ipotec. Bollo cas. r.g. 500 • reg. par. 5700 • quiet. 330 Scritturato 6850 Erario L. Emokun. 1000 Totale 16500 Lire
IN VIRTU'		
dell'atto in forma pubblica amministrativa n.40381 del 24/11/1981, divenuto esecutivo a norma di legge con visto della sezione provinciale di Napoli del Comitato Regionale di controllo Prot.n.326092 del 18/12/81 v.200 e registrato in Napoli Atti Pubbli- ci il 21/1/1982 al numero 372/C L.220.500.= (due- centoventimilacinquecento) stipulato per Dr. Pasqua- le Ferrara Vice Segretario Generale del Comune di Napoli, con il quale il Comune di Napoli ha costitui- to in favore della SGI (Società Generale Immobiliare) SOGENE SpA per la durata di anni 99 il diritto di superficie ora per quando esso Comune di Napoli ne acquisterà la proprietà per effetto di espropria-		029231

Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Vico Acitillo, 80 - 80128 Napoli
 c.f. NST GRD 72R27 F839H
 P.I. 07677131216
 Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
 E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

2. zione, sull'area edificabile, comprese nel comprensorio 167 di Secondigliano del Piano di Zona per l'edilizia Economica e Popolare approvato con D.M. N. 2440 in data 25/8/1965 modificato con D.M. n. 516 del 14/9/1968 al lotto "N".
L'identificazione dell'area risulta graficamente dallo allegato verbale di consegna in cui viene contornata in rosso la superficie assegnata alla S.G.I. SOGENE SpA di complessivi mq. 38.381 interessante le particelle 1 e 70 del foglio 3 di Napoli e le particelle 105 - 165 - 166 - 289 - 288 - 290 - 168 - 201 - 196 - 210 - 211 - 212 - 213 - 209 del foglio 2 catastale di Napoli. Tale area confina come segue: a NORD con residue parti della particella 1 del foglio 3 e particella 105 del foglio 2; ad EST con residua parte delle particelle 1 e 70 del foglio 3 nonché 210 - 211 e 213 del foglio 2; ad OVEST con residua parte delle particelle 105 - 165 - 288 - 168 - 201 - 196 - 210 - 211 e 202 del foglio 2.

Si trascrivono i seguenti articoli 2-3-6-7-9-11-12-13-17-20-23:

ARTICOLO 2. =

Il Comune di Napoli costituisce in favore della SGI SOGENE SpA che in prosieguo sarà indicata più semplicemente con la dizione "il concessionario" che accet



ta, per la durata di anni 99 (novantanove) il diritto di superficie ad aedificandum, ora per quando esso Comune ne acquisterà la proprietà, per effetto dell'espropriazione del Lotto "N" ricadente nel Comprensorio di Secondigliano del piano di zona per la edilizia economica e popolare, approvato con D.M. 2440 del 25/8/65, modificato con D.M. n.516 del 14/9/1968, riportato nell'elaborato tecnico allegato alla presente convenzione alla lettera "I" e secondo la ripartizione risultante dalla tavola 10 (suddivisione tra le aree residenziali o le aree attrezzate comuni) in scala 1:500 del piano planometrico approvato con deliberazione del 12/7/1978 n.153, tavola che, del pari, si allega alla presente sotto la lettera "L" per formarne parte integrante, nella quale sono indicate le zone di pertinenza di ciascun concessionario, delimitato con linea in color rosso.

Tutte le rimanenti aree, delimitate con linea in colore verde, sono destinate esclusivamente ai servizi comuni.

Sulle aree delimitate con linea in colore rosso il diritto di superficie è concesso in via esclusiva e distinta ad ognuno dei concessionari del Lotto "N" e come tale al concessionario contraente, mentre sul

3.

029232

4. le aree destinate ai servizi comuni, delimitate con
linea color verde, il predetto diritto è concesso
dal Comune a tutti i concessionari congiuntamente.
Cosicché il Concessionario acquista per questa ulti-
ma area pro quota il diritto di superficie oggetto
della concessione.
Il Comune ed il concessionario si impegnano a sotto-
scrivere ogni ulteriore atto che sia ritenuto neces-
sario dal Conservatore del RE. II. di Napoli per la
trascrizione in favore del Concessionario e degli al-
tri concessionari dei diritti di superficie del Lot-
to "N".
Il Concessionario si impegna di iniziare i lavori di
costruzione dei fabbricati sociali entro i termini
prescritti dalle rispettive concessioni edilizie sem-
pre che entro tale termine sia stato ottenuto da par-
te del concessionario il possesso delle aree in con-
cessione.
Il Concessionario si obbliga a presentare la richie-
sta di concessione edilizia dei propri fabbricati en-
tro 90 giorni dalla data di sottoscrizione della pre-
sente convenzione e si obbliga ad ultimare i relativi
lavori nei termini prescritti dalla concessione edi-
lizia stessa, salvo la eventuale proroga che sia auto-
rizzata discrezionalmente dal Comune su richiesta del



concessionario, fermo in ogni caso l'osservanza del .5.

le vigenti leggi concernenti la urbanistica e la edilizia.

Trascorsi inutilmente i termini finali indicati nel precedente comma, il Comune dichiarerà decaduto dalla concessione dell'area il concessionario.

ARTICOLO 3 =

Tutte le spese afferenti alle espropriazioni, occupazioni ed accessorie (interessi, registrazione, indennizzi a coloni) nonché quelle relative alle opere di interesse comune e ogni altra spesa comunque comune relativa all'intero Lotto "N", comprese quelle delle aree destinate ai servizi comuni, sono a carico del concessionario in proporzione delle volumetrie consentite a ciascuno di essi.

Agli effetti espropriativi la SGI SOGENE SpA ha depositato presso la Tesoreria Comunale polizza fidejussoria numero 816208887 del 12/11/81 della Soc.

Assicurazioni Generali per un ammontare di L. I. R. E. 202.382.000 (duecentoduemilioneitrecentoottantadue- mila) risultante dalla somma degli oneri, salvo conguaglio, previsti per le costruzioni affidate alla predetta Società.

029233

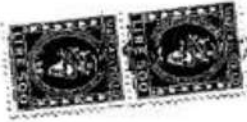
Dalla polizza suddetta che, per patto espresso, avrà valore numerario, il Comune potrà sempre, senza

6. bisogno di apposita deliberazione e su semplice richiesta scritta, firmata dal Capo dell'Amministrazione, prelevare le somme di volta in volta occorrenti per le finalità suddette.

Il detto deposito s'intende fatto, salvo conteggio finale, da eseguire quando tutte le indennità di espropriazione e di occupazione saranno divenute definitive per bonari compensi o per giudicati quando tutte le spese relative ad esse, comprese quelle eventuali di giudizio, saranno completamente esaurite e quando ogni possibilità di revisione di imposte e tasse pagate sarà ritenuta impossibile ed ogni diritto sarà definito.

Il deposito stesso, il cui ammontare è stato determinato sulla base di un calcolo esclusivamente preventivo dovrà, se necessario, essere reintegrato in ogni caso in contanti mercé versamento alla Cassa Comunale nella misura che, volta per volta, sarà richiesta dal Comune con semplice lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, nel termine di almeno trenta giorni che, volta per volta, sarà prefisso, in modo che il Comune non si trovi mai esposto ad anticipare somme di sorta per le finalità suddette.

La mancata reintegrazione, che non sia dovuta a causa di forza maggiore, nei termini del deposito della som



ma, importerà di diritto la decadenza del concessio-

7.

nario inadempiente dalla concessione dell'area.

Per patto espresso, il concessionario parteciperà

alle operazioni di occupazione degli immobili del

Lotto "N" per l'area assegnategli, unitamente agli

altri concessionari attraverso un loro comune rap-

presentante se si tratta delle aree destinate a

servizi comuni, per prendere immediatamente in en-

trambi i casi, in consegna e custodia le aree stesse.

Per quanto riguarda la consegna delle aree di inte-

resse comune essa sarà data, sempre agli effetti

suddetti, dal Comune al rappresentante nominato dai

concessionari che hanno sottoscritto il contratto

ancorché non tutti gli assegnatari abbiano sotto-

scritto, al momento della consegna, il contratto.

In caso di mancata tempestiva nomina del rappresen-

tante comune dei concessionari, il Comune chiamerà

a partecipare alle occupazioni, agli effetti suddet-

ti, il concessionario che esso ritenga, discrezional-

mente, immediatamente interessato alla occupazione,

029234

In nessun caso, per patto espresso, i concessionari

potranno pretendere alcunché dal Comune per ritardi

che si verifichino nelle occupazioni ed espropria-

zioni:

Il concessionario dichiara di conoscere e di accet-

8. - fare e di voler conformarsi ad ogni effetto, alla de
liberazione n. 136 del 16/10/1970 di Giunta, ratificata
dal Consiglio Comunale il 31/10/1975 secondo cui, per
effetto dell'occupazione dell'area del Comprensorio
di Secondigliano del piano della Legge 167/1962 per
la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ven
nero autorizzati i conduttori di fondi a procedere
su detti fondi e di utilizzare per proprio conto ta
li piantagioni.
Il Concessionario non potrà, per nessun motivo e ra
gione muovere eccezioni nei confronti del Comune per
la determinazione delle indennità relative alle occu
pazioni ed espropriazioni, sia che esse risultino
dalle determinazioni delle autorità amministrative o
da bonari componimenti effettuati in conformità del
la Legge 865/1971 e successive modifiche, nonché dal
le leggi regionali regolanti la materia, ovvero da
giudicati dell'Autorità Giudiziaria competente.
Il Concessionario consente espressamente che il :
Comune ne anticipi o liquidi in via definitiva ai
conduttori di fondi, siano essi proprietari, fittavo
li, mezzadri, coloni, le somme che saranno agli stes
si dovute in conformità dell'art. 27 della Legge 865/71
e sue successive modifiche, nonché delle leggi regiona
li regolanti la materia, dichiarando fin d'ora di



non aver a muovere nessuna eccezione per siffatti' 9.

pagamenti, anche se essi risultino essere stati già
effettuati alla data di sottoscrizione del presente
contratto.

ARTICOLO 6 =

Sulle aree oggetto della presente convenzione il con-
cessionario potrà costruire esclusivamente fabbrica-
di di tipo economico e popolare, da destinare soltan-
to a persone aventi i requisiti richiesti dalle leg-
gi per godere dei programmi pubblici dell'edilizia
residenziale, ai sensi della legge 865/1974 e succes-
sive modificazioni ed integrazioni.

Il Concessionario assume a proprio carico gli oneri
relativi alle spese di sistemazione interne del Lot-
to "N" in osservanza delle norme e prescrizioni tecni-
che di attuazione del piano di zona 167, approvato

con D.M. 2440 del 25/8/65 e modificato con D.M. 516
del 14/9/1968 ed in conformità del citato progetto

planivolumetrico approvato con deliberazione del

12/7/1978 n. 153. Detti oneri, per quanto attiene
agli asili nido e alle scuole materne, previsti ogni

029235

no in numero di due unità nel citato progetto plani-
volumetrico, sono limitati alla costruzione di un so-
lo asilo nido per una capienza di 90 bambini.

Le opere di sistemazione ricadenti nell'interno del

10,	l'area data in concessione saranno progettate ed eseguite a cura e spese del concessionario.
	Il concessionario dovrà realizzare le opere di interesse comune, comprendenti anche il succitato Asilo nido per una capienza di 90 bambini, unitamente e di intesa con gli altri concessionari previa presentazione al Comune del progetto esecutivo, comprensivo del computo metrico estimativo, delle opere stesse entro 90 (novanta) giorni dalla data di consegna delle relative aree, anche se effettuata ai sensi del Comma 7 del precedente art.3.
	Tale obbligo di esecuzione delle opere di interesse comune, previa presentazione del progetto esecutivo indicato nel precedente comma del presente articolo rimane fermo anche nell'ipotesi in cui taluno assegnatario non abbia sottoscritto, al momento della consegna delle aree, i contratti di concessione.
	In tal caso l'esecuzione delle opere, previa presentazione del progetto, sarà effettuata unitamente e di intesa tra i concessionari che hanno sottoscritto i contratti di concessione, salva la rivalsa in loro favore; da parte del Comune, dopo che il medesimo ne abbia accertato l'idoneità, delle spese incontrate, proporzionalmente alla cubatura prevista per le aree non concesse.



L'idoneità sarà accertata attraverso collaudo, da 11,

tecnici nominati dal Comune ed a spese dei concessionari.

Le predette opere di interesse comune dovranno essere ultimate entro e non oltre due anni dalla data di approvazione del progetto esecutivo relativo alle dette opere di interesse comune.

Nel caso di mancata presentazione di progetto al Comune nei termini prescritti ovvero di mancata o ritardata esecuzione dei lavori, il Comune si sostituirà ai concessionari inadempienti provvedendo vi direttamente ed in danno degli stessi, salvo ogni altro e diverso diritto, ragione, azione, facoltà potere e provvedimento del Comune.

Il concessionario insieme con gli altri concessionari delle rstanti aree, dovrà cedere gratuitamente al Comune l'asilo nido, con le relative aree di stretta pertinenza, e le aree destinate al secondo asilo e alle due scuole materne ove il Comune stesso le richieda con lettera raccomandata a firma del Sindaco.

029236

ARTICOLO 7 =

Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie resta convenuto nei costi di espropriazione o di occupazione delle aree residenziali di

	Pag. 13 - segue
12.	cui al precedente art.2 e di sistemazione e costruzione nell'interno del lotto delle opere di viabilità e dei servizi di cui all'art.9 delle norme e prescrizioni tecniche del piano legge "167" approvato con D.M. n.2440 del 1965 modificato con D.M. n.516/1968 ed in conformità del progetto planivolumetrico, quale esso risulta approvato da parte del Comune a norma di tale articolo, e del progetto esecutivo delle opere di interesse comune fatta salva la limitazione alla costruzione di un solo asilo nido per 90 bambini. Inoltre il concessionario è obbligato al pagamento degli oneri di urbanizzazione nella misura che sarà determinata all'atto del rilascio della concessione edilizia in applicazione della legge n.10 del 28/1/1977 e con l'applicazione delle tabelle parametriche regionali di cui all'art.5 di detta Legge. ... La somma dovuta dal concessionario per la assunzione degli oneri di cui al 2° comma del presente articolo sarà rateizzata, a richiesta della parte, ai sensi dell'Art. 47 della Legge 457 del 6/6/1978 e successive modificazioni e integrazioni, previa prestazione di una cauzione a norme di legge.
	ARTICOLO 9 =
	Alla scadenza della concessione la piena proprietà e disponibilità degli edifici, degli alloggi, degli

impianti e delle loro pertinenze, come di quanto al- .13.

tro sia costruito al di sopra e al di sotto del suo

lo dato in concessione, si trasferirà automaticamente

al patrimonio del Comune di Napoli senza che il con-

cessionario o i concessionari possano vantare alcuna

pretesa ad indennizzi o risarcimenti.

Da tale momento tutti gli oneri faranno carico al
Comune di Napoli.

All'atto della scadenza della concessione, una appo-
sita commissione costituita da tre tecnici qualifica

ti, uno nominato dal Comune, uno nominato dai conces-

sionari e l'ultimo, con funzioni di Presidente, dal

Presidente della Corte di Appello di Napoli, accerte-

rà se lo stato degli edifici sia da considerarsi do-

vuto a normale vetustà oppure aggravato da omissione

dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzio-

ne, con l'obbligo di risarcimento a favore del Comu-

ne degli eventuali danni, che verranno valutati in

separata sede.

Il concessionario si obbliga, altresì, di assicurare,

sotto comminatoria di decadenza, presso idonea Socie-

tà di Assicurazione, i fabbricati per il loro valore

intero quale risulterà dai progetti stessi che esso

sottoporrà al Comune, contro gli incendi, la rovina e

la responsabilità civile.

029237

14.

ARTICOLO 11 =

La concessione del diritto di superficie di cui alla presente convenzione, è stipulata per la durata di anni 99 (novantanove) dalla data di occupazione delle aree, ed in ogni caso dalla data dei decreti di espropriazione ovvero degli atti di cessione volontaria, e si estende anche ad eventuali locali non destinati ad uso di abitazione.

Alla scadenza del predetto termine il diritto di superficie dovrà ritenersi a tutti gli effetti di legge, estinto.

ARTICOLO 12 =

La costituzione del diritto di superficie è rinnovabile, ove il Comune discrezionalmente vi convenga alla scadenza della presente convenzione, per un solo ulteriore periodo non superiore ad anni 99, a condizione che il concessionario o suoi aventi causa abbia adempiuto esattamente agli obblighi assunti con la presente convenzione e che abbia inoltrato istanza per il rinnovo della concessione almeno due anni prima della scadenza del termine di validità, impegnandosi a versare al Comune, alla scadenza del presente contratto, il corrispettivo per il rinnovo della concessione come determinato dall'Art.13 seguente.

ARTICOLO 13 =

Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione, e salvo le diverse disposizioni contenute nelle leggi all'epoca vigenti, verrà determinato nella misura del 5% (cinque per cento) annuo del costo di costruzione degli edifici.

15.

Tale costo sarà valutato sulla base del prezzo medio degli appalti di opere dei programmi pubblici della edilizia residenziale, ai sensi della Legge 865/1971 alla data del rinnovo della concessione, diminuito del 50% (cinquanta per cento) per deprezzamento derivante dall'età, ed aumentato del valore dell'area commisurato al costo di espropriazione vigente al momento del rinnovo stesso. Cederanno a carico del concessionario le spese di manutenzione e gestione ordinaria e straordinaria degli alloggi e delle opere di viabilità e servizi interni ai lotti edificatori. Il rinnovo della concessione non potrà avere la durata superiore a quella prevista nell'atto originario.

ARTICOLO 17 -

Gli aventi causa del concessionario previa notifica del loro intento al Comune, potranno alienare a titolo oneroso, salvo sempre il diritto di superficie, gli alloggi acquistati solo dopo 5 anni dalla licenza di abitabilità e sempre che tale alienazione da parte degli acquirenti sia consentita a quel tempo dalle

029238

16.	norme concernenti i programmi pubblici della edilizia convenzionata fruente dei mutui agevolati.
	Il Comune peraltro si riserva il diritto di prelazione all'acquisto dell'alloggio, da esercitare entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica.
	Qualora il Comune non eserciti tale diritto nel termine anzidetto, la vendita di alloggi fruente di mutui agevolati potrà essere effettuata solo in favore di soggetti che abbiano i requisiti per l'acquisto di alloggi economici compresi in programmi pubblici di edilizia convenzionata agevolata.
	Il prezzo delle cessioni degli alloggi e dei locali commerciali successive alla prima sarà determinato, come valore massimo, a partire dal prezzo di prima cessione, rivalutato sulla base della variazione tra gli indici generali nazionali dei prezzi di consumo per famiglie di operai ed impiegati (già numero indice del costo della vita) elaborati dall'ISTAT, conosciuti alla data della cessione in questione ed a quella di prima cessione.
	Tale valore sarà ridotto, per degrado, applicandosi, dalla data di prima cessione, i seguenti coefficienti riduttivi:
	= da zero a cinque anni 0%
	= da cinque a dieci anni dallo 0,1% al 5%

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 - 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

= da dieci a venti anni	dai 5,01% al 10%	17.
= da venti a trenta anni	dai 10,01% al 20%	
= oltre trenta anni	dai 20,01% al 30%	
= Fermi restando i limiti inferiore o superiore, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.		
In caso di trasferimento o di altra causa di forza maggiore, entro il periodo di cinque anni dalla licenza di abitabilità, da valutarsi discrezionalmente da parte del Comune, è consentita la locazione a terzi da parte degli aventi causa del concessionario; in tale caso il canone di locazione dovrà essere determinato come al precedente art. 15.		
Gli aventi causa del concessionario subentreranno solidalmente allo stesso in tutti gli obblighi nei confronti del Comune e nei confronti di coloro potranno essere dal Comune dichiarate le decadenze previste nel presente contratto nei confronti dei concessionari.		
Nei confronti degli aventi causa dei concessionari, che non osservino le condizioni prescritte per la vendita e per la locazione degli immobili acquistati, col presente articolo saranno applicate le penalità previste ai seguenti artt. 19 e 20, oltre la facoltà		029239

18. del Comune di dichiarare nei loro confronti la decadenza dell'assegnazione.

ARTICOLO 20 -

La pronuncia della decadenza della concessione dovrà essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati con diffida ad ottemperare a quanto ingiunto entro il termine che sarà determinato dalla Amministrazione, di volta in volta, salvo ciò che concerne la decadenza prevista:

a) per effetto di alienazione a terzi del diritto di superficie, fuori dai casi previsti dalla presente convenzione;

b) per effetto di inosservanza delle prescrizioni concernenti la determinazione del canone di locazione;

c) per vendita degli alloggi, fuori dei casi previsti dalla presente convenzione;

per la cominatoria della quale non sarà necessaria la ingiunzione dei termini, occorrendo, all'uopo, solo la preventiva contestazione.

La decadenza è pronunciata dal Consiglio Comunale.

ARTICOLO 23 -

Il Comune di Napoli rinuncia all'ipoteca legale sulle aree cedute in superficie con il presente atto, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari

da ogni incombente responsabilità al riguardo. 19.

Per ogni altro xxx si riporta alla Convenzione.

Il richiedente:



Napoli-11, 20.4.1982

029240

2.12) *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Oggetto della presente stima è la determinazione del valore del diritto di superficie di cui sono titolari i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], soggetti esecutati nel presente giudizio, in virtù dell'atto di compravendita del 22.03.2007, repertorio n. 13003/6235, a firma del [REDACTED], così come riportato al paragrafo 2.1) - *Verifica della completezza della documentazione.*

Tenendo presente che:

- la natura del vincolo gravante sull'immobile de quo (diritto di superficie a tempo determinato) rende tale immobile suscettibile di un mercato immobiliare non ordinario;
- non è stato possibile effettuare la valutazione economica dell'eventuale riscatto del citato diritto di superficie per la mancanza di dati indispensabili alla valutazione stessa, indicati nella nota della Direzione Centrale Patrimonio – Comune di Napoli, di seguito riportata;

la stima del citato vincolo è stata effettuata mediante la *Capitalizzazione del Reddito del Valore del Diritto di Superficie a tempo determinato* che prevede l'impiego della seguente formula di matematica finanziaria:

$$V_{ds} = R_n \times \left\{ \frac{[(q)^n] - 1}{r \times (q)^n} \right\}$$

dove si è posto:

V_{ds} = valore del diritto di superficie;

R_n = reddito netto;

r : saggio di capitalizzazione;

n = durata del diritto di superficie;

$q = 1 + r$.

In virtù del citato procedimento di stima, il valore del diritto di superficie (V_{ds}) dipende dal reddito netto annuo (R_{dn}) dell'immobile oggetto di valutazione, dal tasso di capitalizzazione del reddito (r) e dalla durata del diritto di superficie (n).

Il reddito netto annuo di un immobile a destinazione residenziale dipende dal reddito lordo annuo dell'immobile (affitto annuale dell'immobile) a cui vanno sottratti i costi relativi alla proprietà (manutenzione, assicurazione, amministrazione, imposte, alea sfitti ed inesigibilità, ammortamento, ecc.).

Per la determinazione del suddetto reddito, si è fatto riferimento alla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Dalla consultazione dei dati forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** relativamente al periodo 2015-2017 è emerso che, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, il canone di locazione oscilla tra i **1,9 [(€/m²) x mese]** ed i **2,7 [(€/m²) x mese]**, come di seguito evidenziato.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO

Codice di zona: E42

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	2,7	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1100	L	1,9	2,7	N
Box	NORMALE	620	930	L	2,1	3,1	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO

Codice di zona: E42

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	2,7	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1100	L	1,9	2,7	N
Box	NORMALE	620	930	L	2,1	3,1	N

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO

Codice di zona: E42

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	2,7	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1100	L	1,9	2,7	N
Box	NORMALE	620	930	L	2,1	3,1	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO

Codice di zona: E42

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1550	L	2,5	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1100	L	1,9	2,7	N
Box	NORMALE	620	930	L	2,4	3,4	N

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO

Codice di zona: E42

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1550	L	2,5	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1100	L	1,9	2,7	N
Box	NORMALE	620	930	L	2,4	3,4	N

Effettuando la media dei suddetti valori si ottiene:

$\{1,9 [(\text{€/m}^2) \times \text{mese}] + 2,7 [(\text{€/m}^2) \times \text{mese}]\} / 2 = 2,3 [(\text{€/m}^2) \times \text{mese}]$ (**Canone di locazione medio al m²**).

Tenuto conto che le *superficie nette* dell'appartamento in esame, della cantina e del posto auto (pertinenziali) sono rispettivamente di 94,1 m², 5,1 m² ed 11,3 m², moltiplicando il *canone di locazione medio al m²* per i metri quadrati corrispondenti alla *superficie omogeneizzata* (superficie ottenuta sommando la superficie utile netta dell'appartamento, considerata al 100%, con quella della cantina, valutata al 25%, e del posto auto, computata al 15%), il **canone di locazione medio mensile** sarà dato da:

$2,3 [(\text{€/m}^2) \times \text{mese}] \times [94,1 \text{ m}^2 + 0,25 \times (5,1) \text{ m}^2 + 0,15 \times (11,3) \text{ m}^2] = 2,3 [(\text{€/m}^2) \times \text{mese}] \times (97,07) \text{ m}^2 = 223,26 \text{ €/mese}$ (**Canone di locazione medio mensile**).

Pertanto, il **canone di locazione lordo annuo** sarà pari a:

223,26 (€/mese) x 12 mesi = 2.679,12 € (Canone di locazione lordo annuo).

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

Detraendo, poi, dal canone di locazione annuo, come sopra determinato, le spese gravanti sulla proprietà (manutenzione, assicurazione, amministrazione, imposte, alea sfitti ed inesigibilità, ammortamento, ecc.), stimate nella misura del 20%, il reddito netto annuo (R_n) sarà pari a:

$$(2.679,12 \text{ €} - 2.679,12 \text{ €} \times 0,20) = 2.143,30 \text{ €}.$$

In definitiva, risulta:

$$R_n = 2.143,30 \text{ € (Reddito netto annuo)}.$$

Per la determinazione del **tasso di capitalizzazione del reddito "r"** si è proceduto, poi, ricorrendo alle seguenti formule:

$$\begin{aligned} r_{\min} &= (\text{Loc}_{\min} \times 12) / \text{Merc}_{\max} \\ r_{\max} &= (\text{Loc}_{\max} \times 12) / \text{Merc}_{\min} \\ r &= (r_{\min} + r_{\max}) / 2, \end{aligned}$$

dove si è posto:

Loc_{\min} : valore minimo della locazione;

Loc_{\max} : valore massimo della locazione;

Merc_{\min} : valore minimo di mercato;

Merc_{\max} : valore massimo di mercato.

Considerando i valori degli ultimi due semestri, indicati nelle tabelle OMI di seguito rappresentate, si ottiene:

<u>I semestre 2017</u>	<u>II semestre 2017</u>
$r_{\min} = (1,9 \times 12) / 1.100 = 0,02 \text{ (2\%)}$	$r_{\min} = (1,9 \times 12) / 1.100 = 0,02 \text{ (2\%)}$
$r_{\max} = (2,7 \times 12) / 730 = 0,04 \text{ (4\%)}$	$r_{\max} = (2,7 \times 12) / 730 = 0,04 \text{ (4\%)}$
$r_{\text{Primo } 2017} = (0,02 + 0,04) / 2 = 0,03 \text{ (3\%)}$	$r_{\text{Secondo } 2017} = (0,02 + 0,04) / 2 = 0,03 \text{ (3\%)}$

Effettuando la media dei valori $I_{\text{Primo 2017}}$ e $I_{\text{Secondo 2017}}$, si ottiene:

$$I = (I_{\text{Primo 2017}} + I_{\text{Secondo 2017}})/2 = (0.03+0.03)/2 = 0,03 \text{ (3\%)}$$

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Suburbana/SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO
 Codice di zona: E42
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1550	L	2.5	3.8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1100	L	1.9	2.7	N
Box	NORMALE	620	930	L	2.4	3.4	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Suburbana/SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO
 Codice di zona: E42
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1550	L	2.5	3.8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1100	L	1.9	2.7	N
Box	NORMALE	620	930	L	2.4	3.4	N

Considerato che l'immobile oggetto di pignoramento e le relative pertinenze (cantina e posto auto) sono stati edificati sul suolo ricadente nel Comprensorio 167 di Napoli - Secondigliano, individuato come lotto N, di proprietà del Comune di Napoli con

Dott. Ing. Gerardo Nasti
 Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
 c.f. NST GRD 72R27 F839H
 P.I. 07677131216
 Tel/ fax 081.0403262; cell. 328.9733605
 E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

concessioni edilizie nn. 26, 27, 28, 29 del 1982 e successive proroghe e varianti, la durata residua del vincolo (n) è data da:

$$n = 99 - 36 = 63 \text{ (anni)}$$

In virtù di tutto quanto sopra riportato, risulta:

$$R_n = 2.143,30 \text{ €},$$

$$r = 3,0 \%,$$

$$n = 63 \text{ anni};$$

$$q = 1 + r = 1 + 0,03 = 1,03.$$

Pertanto, il valore del diritto di superficie a tempo determinato (V_{ds}) è dato da:

$$V_{ds} = 2.143,30 \times \left\{ \frac{[(1,03)^{63} - 1]}{0,03 \times (1,03)^{63}} \right\} = 2.143,30 \times (5,44/0,19) = (2.143,30 \times 28,63) = 61.362,68.$$

Approssimando tale valore, si ottiene:

$$\mathbf{V_{ds} = 61.362,68 \text{ €} \approx 61.360,00 \text{ €}}$$

(sessantunomilatrecentosessanta/00 Euro)

Dal valore sopra indicato vanno, poi, sottratte le seguenti spese, poste a carico dell'acquirente:

- **oneri condominiali:** 17.692,60 € di cui soltanto **1.653,44 €** dovranno essere considerati nella determinazione del valore residuo del diritto di superficie, in quanto ascrivibili alle spese di gestione relative all'anno in corso ed a quello precedente (Articolo 63 Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie);
- **certificazione Attestato Prestazione Energetica: 300,00 €;**

- **revisione dell'impianto elettrico e rilascio della relativa certificazione di conformità (D.M. 37/08): 500,00 €.**

In definitiva, il valore del diritto di superficie Vds risulta essere pari a:

Vds = 58.906,56 € ≈ 59.000,00 € (cinquantanovemila/00 Euro)

2.13) *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

La documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita è stata inserita nel corpo della presente relazione.

3) Conclusioni.

Lo scrivente Dott. Ing. Gerardo NASTI, preso atto della mancata ricezione delle note di replica alla bozza di relazione, trasmessa alle parti interessate nei termini previsti dal mandato, rassegna la presente relazione tecnico-estimativa, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli.

Napoli, li 18/05/2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gerardo NASTI



RICEVUTE TRASMISSIONE BOZZA DI RELAZIONE

Data: 15 aprile 2018, 18:34:51
Da: posta-certificata@pec.aruba.it
A: gerardo.nasti@ordingna.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto:

Allegati: daticert.xml (1.4 KB)
smime.p7s (8.9 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/04/2018 alle ore 18:34:51 (+0200) il messaggio

L. " proveniente da "gerardo.nasti@ordingna.it"
ed indirizzato a "avvpaolamatera@pec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: 78B6E7EB.01869B32.CA287D43.4B8CCFE3.posta-certificata@legalmail.it

*Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it*

Data: 15 aprile 2018, 18:34:37
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: gerardo.nasti@ordingna.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto:

Allegati: postacert.eml (19.3 MB) **Messaggio di posta elettronica**
dati-cert.xml (1.2 KB)
smime.p7s (9.1 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: 78B6E7EB.01869B32.CA287D43.4B8CCFE3.posta-certificata@legalmail.it

Delivery receipt

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: 78B6E7EB.01869B32.CA287D43.4B8CCFE3.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml

Data: 15 aprile 2018, 18:34:24
Da: <gerardo.nasti@ordingna.it>
A: [REDACTED] avvocatinapoli.legalmail.it
CC: avvpaolamatera@pec.it
Tipo: Messaggio originale
Oggetto:

Allegato: BOZZA DI RELAZIONE CTU RGE 1184-13.pdf (19.3 MB)

Egr. Avv.,

Send ID : aag-17-2018 21-52 08 78B6E7EB.01869B32.CA287D43.4B8CCFE3.posta-certificata@legalmail.it

Pagina 2 di 2

Le rimetto in allegato il documento di cui all'oggetto.
Eventuali note di parte dovranno essere fatte pervenire almeno quindici giorni prima dell'udienza.
Cordiali saluti.

Il CTU
Dott. Ing. gerardo Nasti

Dott. Ing. Gerardo Nasti
Vico Acitillo, 80 – 80128 Napoli
c.f. NST GRD 72R27 F839H
P.I. 07677131216
Tel/ fax 081.0403262; cell.328.9733605
E-mail: nastigerardo@gmail.com Pec: gerardo.nasti@ordingna.it

138