

dott. ing. Benvenuto Suriano  
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli  
tel./fax 081 665832  
[tinosuriano@gmail.com](mailto:tinosuriano@gmail.com)  
[pec: benvenuto.suriano@ordingna.it](mailto:pec:benvenuto.suriano@ordingna.it)  
CTU del Tribunale di Napoli n. 5836/86

---

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE XIV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. dott.ssa Laura Martano**

Procedura esecutiva immobiliare n. 35/2024 R.G.E.

Promosso da:  
-----, creditore procedente rappresentato dall'avv. -----.

In danno di:  
-----, debitore esecutato.

Custode Giudiziario: **avv. Valeria Collicelli**.

1

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**ex art. 173 bis disp.att. c.p.c.**

---

## INDICE

<b>Premessa</b> .....	<b>pag. 4</b>
<b><u>Risposta al CONTROLLO PRELIMINARE A. : verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.</u></b> .....	<b>pag. 5</b>
<b><u>Risposta al QUESITO B: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</u></b> .....	<b>pag. 6</b>
<b><u>Risposta al QUESITO C: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</u></b> .....	<b>pag. 10</b>
<b><u>Risposta al QUESITO D: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</u></b> .....	<b>pag. 16</b>
<b><u>Risposta al QUESITO E: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</u></b> .....	<b>pag. 19</b>
<b><u>Risposta al QUESITO F-G-H-I: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</u></b> .....	<b>pag. 20</b>
<b><u>Risposta al QUESITO J: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</u></b> .....	<b>pag. 23</b>
<b><u>Risposta al QUESITO K: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</u></b> .....	<b>pag. 24</b>
<b><u>Risposta al QUESITO L: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</u></b> .....	<b>pag. 26</b>
<b><u>Risposta al QUESITO M: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</u></b> .....	<b>pag. 26</b>
<b><u>Risposta al QUESITO N-O: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</u></b> .....	<b>pag. 27</b>
<b><u>Risposta al QUESITO P: procedere alla valutazione dei beni.</u></b> .....	<b>pag. 28</b>
<b><u>Risposta al QUESITO Q: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</u></b> .....	<b>pag. 35</b>
<b><u>Risposta al QUESITO R: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.</u></b> .....	<b>pag. 35</b>
<b><u>Risposta al QUESITO S. : verificare la pendenza di altre procedure esecutive</u></b> .....	<b>pag. 35</b>
<b>Conclusioni</b> .....	<b>pag. 36</b>

## **ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

***Allegato n. 1 - atto di compravendita notaio Fabrocini***

***Allegato n. 2 - ispezione ipotecaria immobile***

***Allegato n. 3 - verbale di accesso 12-3-2024***

***Allegato n. 3 - visura storica catastale***

***Allegato n. 4 - planimetria catastale***

***Allegato n. 5 - estratto di mappa***

***Allegato n. 6 - RGE 35\_2024 - documentazione fotografica***

***Allegato n. 7 - inquadramento urbanistico***

***Allegato n. 8 - planimetria stato di fatto***

***Allegato n. 9 - planimetria di sovrapposizione con catastale***

***Allegato n. 10 - planimetria con calcolo superfici***

***Allegato n. 11 - certificato di residenza***

***Allegato n. 12 - certificato di stato libero***

***Allegato n. 13 - certificato stato di famiglia con parentela***

***Allegato n. 14 - estratto foglio 14 Variante di salvaguardia***

***Allegato n. 15 - Modulo Visura\_DIA\_SCIA\_CILA aggiornamento\_2019\_2\_***

***Allegato n. 16 - Risposta Edilizia Privata - CTU Suriano Vico Corrieri***

***Allegato n. 17 - mail amministratore avv. Cerasuolo***

***Allegato n. 18 - Attestazione consegna bozza***

## **Premessa**

---

Il sottoscritto ing. Benvenuto Suriano, nato a Napoli il 26.08.1960, con studio in Napoli alla via V. Colonna 4, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 9395 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n. 5836/86, è stato nominato CTU dal GE dott.ssa Laura Martano, XIV Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, in data 09.02.2024 nella procedura recante R.G.E. n. 35/2024, proposta **dalla -----** **contro la sig.ra -----**, con l'incarico di redigere relazione di consulenza tecnica e stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., avente per oggetto:

- a)** l'immobile (appartamento) nella piena proprietà della sig.ra ----- (**quota di 1/1**) nata a -----, ubicato nel Comune di Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano Quarto; Sezione Urbana SFE, foglio 1, particella 377 sub. 12, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie totale 171 mq., superficie totale escl. Aree scoperte 169 mq, Rendita Euro 438,99.

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto CTU ing. Benvenuto Suriano riceveva l'incarico secondo il mandato di n. 14 quesiti affidato in data 09.02.2024.

Come regolarmente comunicato alla parte debitrice dal custode giudiziario avv. -----, a mezzo di raccomandata A/R del 05 marzo 2024, in data 12.03.2024 il sottoscritto CTU accedeva alle ore 15:00 all'immobile pignorato, **come descritto al punto a)**, ubicato nel **Comune di Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano Quarto**.

In tale sede il custode avv. Collicelli identificava i presenti nella persona del **debitore sig.ra -----**, nata a -----, attuale occupante dell'immobile insieme al suo compagno sig. -----.

Il sottoscritto CTU procedeva quindi al regolare svolgimento delle operazioni peritali, eseguendo con l'aiuto del proprio ausiliare tecnico, i rilievi metrici, altimetrici e fotografici dell'immobile in esame, che terminavano alle ore 16:00.

---

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dal creditore precedente e di tutti gli accertamenti svolti personalmente presso il N.C.E.U. e la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 dell'Agenzia del Territorio, l'Ufficio Anagrafe, il Settore Urbanistica, il Servizio Edilizia Privata, il Servizio Antiabusivismo Edilizio, l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, nonché

sulla scorta dei rilievi metrici e fotografici eseguiti nel corso dell'accesso, è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica, organizzata per punti, secondo i "Quesiti posti in sede di conferimento dell'incarico".

**a. CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.**

---

*In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni;*

*in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.*

---

**Verifica della documentazione in atti**

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. **del 05.02.2024 a firma del notaio Luca Dell'Aquila**, notaio in Orta di Atella.

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 35/2024.

La documentazione ipocatastale a firma del notaio Luca Dell'Aquila, prodotta in atti dal creditore procedente ex art. 567, 2° comma c.p.c. **è esaustiva**.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile pignorato.

**IMMOBILE PIGNORATO**

- 1. Appartamento nella piena proprietà della sig.ra ----- (quota di 1/1), nata a ---, ubicato nel Comune di Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano**

**Quarto**; Sezione Urbana **SFE**, foglio **1**, particella **377** sub. **12**, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **8,5 vani**, superficie totale **171 mq.**, superficie totale escl. Aree scoperte **169 mq**, Rendita **Euro 438,99**.

Il debitore esecutato è proprietario per intero (quota di 1000/1000) dell'**appartamento in Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano Quarto, come di seguito:**

- **per la quota di 1000/1000** in forza di **atto di compravendita per notar Silvana Fabrocini di Napoli del 28/4/2011 repertorio n.14045**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 25/5/2011 ai nn. 14955/10491 con cui ----- acquista l'intera proprietà dell'unità pignorata da --- nato a --- e da --- nata a ---, titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

#### **QUESITO B: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

---

**Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento** con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1**

- 1. Appartamento nella piena proprietà della sig.ra ----- (quota di 1/1)**, nata a ---, ubicato nel **Comune di Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano Quarto**; Sezione Urbana **SFE**, foglio **1**, particella **377** sub. **12**, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **8,5 vani**, superficie totale **171 mq.**, superficie totale escl. Aree scoperte **169 mq**, Rendita **Euro 438,99**.

Dalla documentazione in atti (cfr. allegato 2), le formalità pregiudizievoli aventi per oggetto l'immobile sono le seguenti:

- a. Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 14956/2411 del 25/5/2011 per euro 700.000,00 a favore Banca Popolare Commercio e Industria Società per Azioni** con sede in Milano codice fiscale 03910420961, **contro** ----- nata a -----il --- e in qualità di debitore non datore di ipoteca ---, in virtù di atto per notar Silvana Fabrocini di Napoli del 28/4/2011 repertorio n. 14046, nascente da Mutuo di euro 350.000,00 da rimborsare in 30 anni.
- b. Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 29412/4401 del 14/10/2022 per euro 23.000,00 a favore ---, contro** ----- nata a -----il ---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 21/7/2022 repertorio n. 17442, a garanzia della somma di euro 15.300,00.
- c. Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 15587/1782 del 26/5/2023 per euro 26.988,00 a favore ---, domicilio ipotecario eletto in Napoli, Via A. Manzoni 247/c is.1** **contro** ----- nata a -----il --- in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 29/3/2023 repertorio n. 7494, a garanzia della somma di euro 17.992,00.
- d. Trascrizione di verbale di pignoramento immobili nn. 2718/2195 del 31/1/2024**, che ha incardinato il presente giudizio, **a favore Grogu Spv S.r.l.** con sede in Conegliano codice fiscale 05197150260, **contro** ----- nata a -----il --- in virtù di atto giudiziario dell'Unep Corte d'Appello di Napoli del 29/12/2023 repertorio n. 22515.

#### **Acquisizione dei titoli di proprietà ultraventennali**

La documentazione ipocatastale del 05.02.2024 a firma del notaio Luca Dell'Aquila, notaio in Orta di Atella, in atti prodotta dal creditore procedente ex art. 567, 2° comma c.p.c., **è esaustiva**, ed attesta le risultanze delle visure catastali, mappa catastale e dei registri immobiliari a partire dall'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento trascritto il 31.01.2024 e fino a tutto il 05.02.2024 (Notaio Luca Dell'Aquila).

- 1. Appartamento nella piena proprietà della sig.ra ----- (quota di 1/1)**, nata a --- ubicato nel **Comune di Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano Quarto**; Sezione Urbana **SFE**, foglio **1**, particella **377** sub. **12**, categoria **A/4**, classe **2**,

consistenza **8,5 vani**, superficie totale **171 mq.**, superficie totale escl. Aree scoperte **169 mq**, Rendita **Euro 438,99**.

Il debitore esecutato **sig.ra ----- (quota di 1/1)**, nata a -----, è proprietaria per intero (per la quota di 1000/1000) dell'**appartamento in Napoli - Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano Quarto**:

- **per la quota di 1000/1000** in forza di **atto di compravendita per notar Silvana Fabrocini di Napoli del 28/4/2011 repertorio n.14045**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 25/5/2011 ai nn. 14955/10491 con cui ----- **acquista** l'intera proprietà dell'unità pignorata **da --- e da ---**, titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.
- **atto di compravendita per notar Maria Grazia Jannitti di Terzigno del 29/4/1999 repertorio n. 55971**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 3/5/1999 ann. 9229/5723 **con cui --- e ---**, per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, **acquistano l'unità pignorata dalla ---**.

La scrivente CTU, verificato il fascicolo in atti, constatava l'assenza del titolo di proprietà dell'immobile anteriore al ventennio antecedente il pignoramento. (atto di compravendita per notar Maria Grazia Jannitti di Terzigno del 29/4/1999 repertorio n. 55971, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 3/5/1999 ann. 9229/5723).

E' stato inoltre ottenuto presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa di zona dal quale si rileva che la particella è correttamente individuata al **NCT di Napoli al foglio 198, particella 65** (cfr. allegato 5).

#### **Acquisizione certificati Ufficio Anagrafe**

In adempimento al mandato è stato richiesto certificato di stato libero (cfr. allegato n. 12) dove si è riscontrato che il debitore **sig.ra ----- (quota di 1/1)**, nata a ---, **risulta allo stato libera**.

In allegato 11 è anche riportato il certificato di residenza della **sig.ra ----- (quota di 1/1)**, nata a -----, dove risulta residente in Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano Quarto, e come risulta dal certificato di Stato di famiglia con relazione di parentela vi risiede con il convivente --- (cfr. allegato n. 13).



## **Verbale di sopralluogo**

In allegato n. 3, è riportato il verbale di sopralluogo redatto in data 12.03.2024 dal custode giudiziario dal quale risulta che l'immobile pignorato come descritto al punto a), ubicato nel Comune di Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano Quarto è occupato dall'esecutata sig.ra ----- (quota di 1/1), nata a ---, e dal suo compagno ---.

## **QUESITO C.: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

---

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

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

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO ) : – piena ed intera ( oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. ) proprietà ( o altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ , piano \_\_\_\_ int. \_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_ ,

confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est, è riportato nel C.F. ( o C.T. ) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ ( ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_ ), sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, rendita \_\_\_\_\_ ( or.d \_\_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_\_ ); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ( oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ); vi è concessione edilizia ( o in sanatoria ) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi ( oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ); oppure, lo stato dei luoghi è conforme ( o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ( o non può ) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ ( per il fabbricato ); risulta ( oppure non risulta ) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno ). PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_; LOTTO n. 2 : ecc..

## **Descrizione del cespite pignorato**

**LOTTO UNICO – Appartamento in Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano Quarto.**

### Descrizione del fabbricato

L'immobile oggetto di stima è ubicato al piano quinto fuori terra del fabbricato sito in Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34.

L'edificio si eleva su cinque piani fuori terra ed è destinato prevalentemente a civile abitazione, con i locali al piano terra ad uso commerciale.

Il fabbricato è in muratura di tufo, con impalcati in ferro e tavelloni; non è dotato di servizio di portierato ed è munito di impianto citofonico all'esterno del portone in ferro di accesso dal Vico dei Corrieri.

Entrando dal cancello del civico 34 di vico dei Corrieri a Santa Brigida, si percorre un androne coperto di collegamento con l'unica scala condominiale di accesso ai vari livelli del fabbricato.

Le porte di caposcala degli appartamenti ai singoli piani sono ubicate su ballatoi di disimpegno disposti a corte collegati dai rampanti della scala.

Le facciate dell'edificio hanno le superfici intonacate e tinteggiate a civile.

Il semplice esame visivo denota una carenza di manutenzione del fabbricato, evidenziata da tinteggiature oramai deteriorate dall'esposizione agli agenti atmosferici.

L'androne di ingresso al piano terra presenta una pavimentazione in piastrelle in monocottura colore beige dim. 30x30 cm., simile a quella dei pianerottoli di piano; la scala a servizio dei vari livelli ha gradini ed alzate in marmo di carrara mentre i calcagnini sono in marmo di trani; le pareti sono rifinite con intonaci tinteggiati.

L'edificio è privo di impianto ascensore, il cui eventuale montaggio all'interno del vano scala sarebbe possibile unicamente dal primo livello, nella vanella interna.

### Descrizione dell'immobile pignorato

L'immobile oggetto di esecuzione è posto al piano quarto del fabbricato (quinto fuori terra), con accesso dalla porta di fronte alla rampa di scale di arrivo al quarto piano.

**L'appartamento è allo stato occupato ad uso abitativo** dalla esecutata sig.ra -----  
(quota di 1/1), nata a ---, e dal suo compagno sig. ---.

Il cespite si compone di un appartamento adibito a civile abitazione con superficie lorda coperta di mq. 152,25, con un'altezza interna pari a mt. 3,00 per singolo ambiente e superficie esterna scoperta costituita da balconi e terrazzo di complessivi mq. 10,35; confina a Nord con edificio adiacente di vico dei Corrieri, ad Est con Vico dei Corrieri, a Sud con vano scala condominiale ed a Ovest con via del Fico (cfr. allegato n. 10).

Dal vano di ingresso si accede attraverso un corridoio di disimpegno alla zona notte, costituita da n. 2 camere da letto e da due bagni con ripostiglio, ed al salone di ampia superficie. La cucina è abitabile con un vano adiacente adibito a tinello.

La cucina ed il soggiorno hanno accesso ad un terrazzo esterno pavimentato scoperto a livello con affaccio su via del Fico.

Allo stato si rileva che sul terrazzino risulta presente un cancelletto ricavato nella ringhiera di protezione che permette l'accesso alla copertura adiacente di altrui proprietà. Si precisa che naturalmente non è stata considerata nella valutazione della superficie vendibile dell'immobile pignorato.

Il bagno di servizio è composto da wc, bidet, lavabo e vasca, mentre il bagno padronale ha wc, lavabo, bidet e doccia; per entrambi gli ambienti di servizio la ventilazione è garantita da impianti di estrazione d'aria forzata.

L'immobile ha una pavimentazione in listelli di parquet in essenza di legno con battiscopa coordinato, mentre la cucina ed il tinello hanno pavimentazione in piastrelle di monocottura dim. 30\*30 cm di color cuoio con battiscopa in legno.

I bagni hanno pavimento e rivestimento in piastrelle in monocottura dim. 20\*20 cm.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera e sono dotati di persiane napoletane in ferro.

La porta di ingresso è blindata con finitura esterna in pannello di legno essenza mogano.

Le porte interne sono in legno tamburato con compensato tipo noce.

Le pareti dell'intero appartamento sono tinteggiate con idropittura lavabile, ad eccezione dei bagni e della cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle.

L'appartamento presenta ottime caratteristiche di affaccio, esposizione, soleggiamento, luminosità e ventilazione.

Gli impianti sono funzionanti anche se non di recente fattura: in particolare, l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e quadretto elettrico; impianto idrosanitario dei bagni e della cucina; impianto termico con caldaia a produzione di acqua sanitaria e con radiatori in alluminio preverniciato bianco; impianto di approvvigionamento di gas metano a servizio della cucina e dell'impianto termico. Gli impianti tecnici sono tuttavia sprovvisti di regolari dichiarazioni di conformità alle Leggi vigenti.

Lo stato manutentivo complessivo è **sufficiente**; il tipo e la qualità delle finiture sono **ordinari** (cfr. Allegato n. 5).

---

### **Valutazione della superficie commerciale.**

**La valutazione del cespite viene sviluppata in base alla superficie commerciale vendibile.**

Si intende per **superficie commerciale vendibile** la somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

---

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile è formata in generale dalle seguenti voci:

1. intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva;
2. 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità;
3. 40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 mq (20 % per la superficie eccedente i 10 mq);
4. 30% dei balconi e/o terrazze scoperte;
5. 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200;
6. 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200;
7. nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati);
8. l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte;
9. l'area cortiliva comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie;
10. le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo;
11. per tutti i casi vale sempre il buon senso e la competenza del tecnico.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi descritti, la superficie commerciale della unità immobiliare oggetto di stima è stata computata come segue (cfr. allegato n. 10):

**LOTTO UNICO – Appartamento al vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – piano quarto.**

Superficie commerciale

	<b>superficie utile lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente di destinazione</b>	<b>superficie commerciale (mq)</b>
<b>Superficie lorda coperta</b>	152,25	1.00	<b>152,25</b>
<b>Superficie lorda scoperta balconi</b>	10,35	0.30	<b>3,10</b>
		<b>Totale</b>	<b>155,35</b>

La superficie totale commerciale è pari a mq. 155,35.

**La superficie commerciale è pertanto pari in cifra tonda a mq. 155,00.**

Il bene pignorato costituisce unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un lotto unico.

14

➤ **LOTTO UNICO – Appartamento al vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – piano quarto.**

- **Piena ed intera proprietà di un appartamento** posto al piano quarto del fabbricato, composto da n. 8 vani; l'appartamento ha una altezza interna di ml 3.00; la **Superficie Commerciale Totale dell'appartamento è di mq. 155,00**; **l'appartamento confina** a Nord con edificio adiacente di vico dei Corrieri, ad Est con Vico dei Corrieri, a Sud con vano scala condominiale ed a Ovest con via del Fico; l'appartamento è riportato al catasto Napoli con i seguenti identificativi: **Appartamento in ditta della sig.ra ----- (quota 1/1) nata a ---, catasto Comune di Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano Quarto**; Sezione Urbana **SFE**, foglio **1**, particella **377** sub. **12**, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **8,5 vani**, superficie totale **171 mq.**, superficie totale escl. Aree scoperte **169 mq**, Rendita **Euro 438,99**; **il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale**; l'immobile pignorato ricade in "**Zona A – Insedimenti di interesse storico**", della variante al P.R.G. vigente per il centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale, approvato con D.P.G.R.C. n° 323 del 11/06/2004. La zona A è

regolata dall'art. 26 delle Norme di attuazione - Parte seconda: Disciplina per il Centro Storico - del vigente PRG. **l'immobile pignorato non possiede i necessari requisiti di commerciabilità non essendo verificata la conformità urbanistica e l'allineamento catastale, ottenibile con la definizione della pratica edilizia per la sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, della nuova distribuzione interna.**  
**Provenienza:** la proprietà dell'appartamento in Napoli al vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 è pervenuta: per la quota di 1000/1000 in forza di atto di compravendita per notar Silvana Fabrocini di Napoli del 28/4/2011 repertorio n.14045, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 25/5/2011 ai nn. 14955/10491 con cui ----- **acquista** l'intera proprietà dell'unità pignorata **da --- e ---**, titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

**PREZZO BASE D'ASTA - Euro 525.900,00 (eurocinquecentoventicinquemila900,00)**

---

#### **QUESITO D.: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

15

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

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

#### **STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**LOTTO UNICO – Appartamento al vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – piano quarto.**

Si riporta di seguito quanto accertato presso il NCEU dell'Agenda del Territorio.

**L'alloggio è stato censito dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 con i seguenti identificativi:**

- **Appartamento al vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – piano quarto:**

Sezione **SFE**, foglio **1**, p.lla **377**, sub **10**, Z.C. **12**, categoria **A/4**, classe **2**, Consistenza **vani 8,5**, Rendita **L. 2.822**

**Per variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 gli identificativi sono stati modificati:**

Sezione **SFE**, foglio **1**, p.lla **377**, sub **10**, Z.C. **12**, categoria **A/4**, classe **2**, Consistenza **vani 8,5**, Rendita **L. 850.000**

**Per variazione da Atto Pubblico del 29.04.199 in atti dal 15.06.1999 gli identificativi sono stati modificati:**

Sezione **SFE**, foglio **1**, p.lla **377**, sub **10**, Z.C. **12**, categoria **A/4**, classe **2**, Consistenza **vani 8,5**, Rendita **Euro 438,99 - L. 850.000**

16

**Per variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI del 07.04.2011 Pratica n. NA0347218 in atti dal 07.04.2011 gli identificativi sono stati modificati:**

Sezione **SFE**, foglio **1**, p.lla **377**, sub **10**, Z.C. **12**, categoria **A/4**, classe **2**, Consistenza **vani 8,5**, Rendita **Euro 438,99**

**Per variazione nel CLASSAMENTO del 07.04.2012 Pratica n. NA0215291 in atti dal 07.04.2012 gli identificativi sono stati modificati:**

Sezione **SFE**, foglio **1**, p.lla **377**, sub **10**, Z.C. **12**, categoria **A/4**, classe **2**, Consistenza **vani 8,5**, Rendita **Euro 438,99**

**Per variazione inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015 gli identificativi sono stati modificati:**



Sezione Urbana **SFE**, foglio **1**, particella **377** sub. **12**, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **8,5 vani**, superficie totale **171 mq.**, superficie totale escl. Aree scoperte **169 mq**, Rendita **Euro 438,99**.

La planimetria catastale, presentata in data 07.04.2011, non è allineata con lo stato dei luoghi. (cfr. Allegato n 9).

### **TITOLARITÀ**

In ditta ----- **nata a** ----- (proprietà per 1000/1000) dal 28.04.2011 ad oggi.

In ditta --- (proprietà 500/1000) e --- (NA) il --- dal 29.04.1999 fino al 28.04.2011.

In ditta --- dal 10.06.1983, (proprietà per 1000/1000) dal 10.06.1983 fino al 29.04.1999.

In ditta --- dall'impianto meccanografico fino al 10.06.1983.

### **CONFORMITÀ DEI DATI IDENTIFICATIVI**

La descrizione (indirizzo, numero civico, piano, scala, interno, identificativi catastali) del cespite in esame, contenuta nel pignoramento e nella sua trascrizione, è conforme a quella accertata e consente di individuare univocamente il bene pignorato.

### **CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE**

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale attuale.

**QUESITO E.: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

---

*Ricostruire **tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.*

*In tale ottica, l'esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.*

*L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E. ) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.*

*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.*

*La ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato ed intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente, è riportata nel seguito.*

*In ottemperanza a quanto richiesto nel verbale di conferimento incarico, lo scrivente ha eseguito la ricostruzione dei passaggi di proprietà in modo da risalire, ove possibile, ad un atto di provenienza ante ventennale *inter vivos* regolarmente trascritto.*

### **Provenienza**

Il diritto di piena proprietà dell'immobile pignorato proviene all'esecutato ----- **nata a -----**, dal seguente atto intervenuto tra la trascrizione del pignoramento (31.01.2024) e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

### **LOTTO UNICO – Appartamento al vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – piano quarto.**

- **per la quota di 1000/1000** in forza di **atto di compravendita per notar Silvana Fabrocini di Napoli del 28/4/2011 repertorio n.14045**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 25/5/2011 ai nn. 14955/10491 con cui ----- **acquista** l'intera proprietà dell'unità pignorata **da --- e da ---**, titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

In allegato si riportano le visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Napoli, effettuate sull'immobile pignorato (cfr. allegato n. 2) e la copia dell'atto di provenienza (cfr. allegato n. 1).

**QUESITO F., G., H. e I.: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

---

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

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

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

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

## **LOTTO UNICO – Appartamento al vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – piano quarto.**

### **Prescrizioni dello strumento urbanistico vigente**

L'immobile pignorato ricade in “**Zona A – Insediamenti di interesse storico**”, della variante al P.R.G. vigente per il centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale, approvato con D.P.G.R.C. n° 323 del 11/06/2004 (cfr. allegato n. 14).

La zona **A** è regolata dall'art. 26 delle Norme di attuazione - Parte seconda: Disciplina per il Centro Storico - del vigente PRG, - **tavola 7** - Classificazione tipologica - *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco art 69 delle n.t.a.*

In particolare sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia esclusivamente per la conservazione delle caratteristiche architettoniche degli immobili esistenti, previo rilascio delle opportune autorizzazioni edilizie.

### **Verifica della Conformità urbanistica**

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è un palazzo a corte realizzato in data anteriore al 1908 e pertanto costruito in assenza di regime urbanistico cioè prima che fossero emanate le leggi a fondamento di tutta l'urbanistica contemporanea (D.L. n° 640/1935, D.L. n° 2105/1937 e Legge urbanistica n. 1150/1942 e s.m.i.) che istituiscono l'obbligo della licenza edilizia nei centri abitati.

Non risulta agli atti alcuna certificazione di abitabilità rilasciata per il cespite pignorato ai sensi delle normative vigenti in quanto l'immobile è stato costruito in assenza di regime urbanistico cioè prima che fossero emanate le leggi a fondamento di tutta l'urbanistica contemporanea (D.L. n° 640/1935, D.L. n° 2105/1937 e Legge urbanistica n. 1150/1942 e S.m.i.) che istituiscono l'obbligo della licenza edilizia nei centri abitati.

La visura catastale storica dell'appartamento riporta in data 07.04.2011 una variazione catastale per diversa distribuzione interna che doveva per la verifica della conformità urbanistica essere assentita con una pratica edilizia idonea.

A tale scopo il sottoscritto CTU ha inoltrato in data 10.05.2024 la richiesta formale (cfr. allegato n.15) al Comune di Napoli – Servizio Sportello Unico Edilizia Privata per avere informazioni in merito agli atti tecnici (DIA-SCIA-CIL) relative all'immobile pignorato, presentata a nome dell'esecutata sig.ra ----- e dei dante causa sigg. --- - ---.

Il Comune di Napoli rispondeva con PEC del 14.05.2024, nella quale, con riferimento alla richiesta di cui sopra, comunicava "che dalle consultazioni dei ns. archivi informatici, per i nominativi e le vie indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2024." (cfr. allegato n.16).

Nella ricerca di un eventuale titolo edilizio il sottoscritto CTU ha contattato anche l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, che comunicava di non ritrovare nei propri archivi telematici alcuna pratica di condono edilizio relativa all'immobile pignorato, presentata a nome dell'esecutata sig.ra ----- e/o dei dante causa --- e ---.

Il confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile, riscontrato in sede di accesso, con la planimetria catastale attuale, presentata in data 07.04.2011, mostra una **evidente difformità derivante dalla presenza di una finestra nel finello adiacente la cucina, che rende di fatto non rispettato l'allineamento catastale del cespite pignorato.**

Tale difformità appare al sottoscritto CTU non sanabile in quanto l'apertura di una finestra con modifica del prospetto non rientra negli interventi edilizi assentiti dal vigente regolamento urbanistico della zona a cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento.

Pertanto il primo passaggio per rendere l'immobile conforme sarà l'eliminazione di tale abuso con la chiusura della finestra (d'altronde il vano interessato dall'abuso è già dotato di un balcone con accesso al terrazzo al livello).

Anche il tentativo di accedere all'archivio dell'Agenzia del Territorio per ottenere una planimetria antecedente all'attuale (planimetria storica) risultava vano in quanto allo stato l'Archivio cartaceo è non consultabile in quanto i locali sono inagibili mentre l'Archivio telematico (SISTER) nella visura effettuata dichiarava la "planimetria non disponibile".

**Alla luce di quanto sopra esposto, risulta quindi evidente che l'immobile pignorato non possiede i necessari requisiti di commerciabilità non essendo verificata la conformità urbanistica e l'allineamento catastale.**

Per ottenere pertanto la commerciabilità dell'appartamento si dovrà definire una pratica edilizia per la sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, della nuova distribuzione interna, quantificando un costo complessivo di circa € 5.000,00, che andrà detratto al valore di stima del bene.

**QUESITO J. : indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

---

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

Come riportato nel verbale di sopralluogo del 12.03.2024, **l'immobile pignorato** come descritto al punto a), ubicato nel Comune di Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano Quarto **è occupato dall'esecutata sig.ra -----** (quota di 1/1), nata a ---  
-----, e dal suo compagno ---.

**QUESITO K. : specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

---

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

Le indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di Napoli 1, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Napoli e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli hanno condotto ai seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

- a) Il bene pignorato non è stato oggetto di altri pignoramenti in data antecedente a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe;
- b) Il bene pignorato non è stato oggetto di trascrizione di domande giudiziali;
- c) Il bene pignorato non è stato oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) Il bene pignorato non è sottoposto a vincoli storico-artistici;
- e) Il bene pignorato non è sottoposto a vincoli nascenti da servitù di alcun genere;
- f) Il bene pignorato è stato oggetto di sequestri conservativi e/ preventivi.

**Sezione A: Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.**

- 1) **Domande giudiziali:** nessuna
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** nessuna
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** nessuno
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso:** nessuno.

**Sezione B: Oneri che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.**

- **Appartamento nella piena proprietà della sig.ra ----- (quota di 1/1), nata a -----, ubicato nel Comune di Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano Quarto; Sezione Urbana SFE, foglio 1, particella 377 sub. 12, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie totale 171 mq., superficie totale escl. Aree scoperte 169 mq, Rendita Euro 438,99.**

Dalla documentazione in atti (cfr. allegato n. 2), le formalità pregiudizievoli aventi per oggetto l'immobile sono le seguenti:

- e. Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 14956/2411 del 25/5/2011 per euro 700.000,00 a favore Banca Popolare Commercio e Industria Società per Azioni con sede in Milano codice fiscale 03910420961, contro ----- nata a**

-----il --- e in qualità di debitore non datore di ipoteca ---, in virtù di atto per notar Silvana Fabrocini di Napoli del 28/4/2011 repertorio n. 14046, nascente da Mutuo di euro 350.000,00 da rimborsare in 30 anni.

**f. Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 29412/4401 del 14/10/2022 per euro 23.000,00 a favore ---, contro ----- nata a -----il ---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 21/7/2022 repertorio n. 17442, a garanzia della somma di euro 15.300,00.**

**g. Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 15587/1782 del 26/5/2023 per euro 26.988,00 a favore ---, domicilio ipotecario eletto in Napoli, Via A. Manzoni 247/c is.1 contro ----- nata a -----il --- in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 29/3/2023 repertorio n. 7494, a garanzia della somma di euro 17.992,00.**

**h. Trascrizione di verbale di pignoramento immobili nn. 2718/2195 del 31/1/2024, che ha incardinato il presente giudizio, a favore Grogu Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05197150260, contro ----- nata a --- -----il --- in virtù di atto giudiziario dell'Unep Corte d'Appello di Napoli del 29/12/2023 repertorio n. 22515.**

24

**QUESITO L. : verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

---

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

Dalle ricerche effettuate risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà privata, come si evince anche dalle visure storiche catastali e dall'esame dei titoli di provenienza.

**QUESITO M. : verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

---



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

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

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Napoli non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

**QUESITO N. e O.: fornire ogni informazione utile su eventuali procedimenti in corso e sulle spese di gestione dell'immobile.**

---

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

**In particolare restano a carico dell'acquirente:**

1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

- 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

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

**o. Fornire ogni informazione concernente:**

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

Per l'accertamento di eventuali oneri e/o vincoli condominiali gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente ex art. 63 Disp. Att. c.c., il sottoscritto CTU ha contattato l'amministratore del Condominio di Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 avv. --- (cel.---pec: ---), che comunicava (mail del 16.07.2024) quanto segue circa la situazione contabile dell'immobile esecutato, relativa a spese ordinarie e straordinarie (cfr. allegato n. 17):

*"gentilissimo ingegnere, in riferimento alla sua richiesta le significo quanto segue:*

- **le spese ordinarie annuali sono pari ad € 857.88** (€ 71.49 mensili)
- **allo stato attuale le quote straordinarie poste in riscossione sono state saldate**, ma a breve saranno emesse bollette per spese già deliberate;
- per quanto concerne **le quote ordinarie allo stato attuale risultano scoperte le quote dal 01.11.2019 per un importo complessivo di € 4014,00**. le quote sono già state sollecitate con regolare costituzione in mora interruttiva dei termini di prescrizione;
- **il condominio non è parte coinvolta in alcuna procedura contenziosa giudiziale;**

Resto a sua disposizione per ogni altra informazione e\o chiarimento

Cordialità

avv ---"

Alla luce di quanto dichiarato dall'amministratore avv. ---, si può pertanto indicare in € 71.49 \* 24 mesi = **€ 1.715,76** le spese condominiali ordinarie scadute negli ultimi due anni a far data da Luglio 2024.

### **QUESITO P.: procedere alla valutazione dei beni.**

---

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

### **Consistenza del compendio pignorato**

Il bene pignorato costituisce una unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un lotto unico.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" dell'immobile in esame, si è proceduto redigendo le seguenti due stime ponderate che sono state successivamente rapportate con una media aritmetica:

- Stima diretta per comparazione
- Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi

### **Stima diretta per comparazione**

Il metodo sintetico della comparazione diretta è normalmente usato nel caso di immobili ubicati in zone urbanizzate con un alto numero di transazioni; esso consiste nella determinazione del valore dei cespiti mediante la comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni cosiddette "ordinarie di mercato". Nello specifico, esso

si articola nella sintesi dei risultati ottenuti da indagini di mercato dirette, svolte presso operatori del settore accreditati (FIAIP, Osservatorio Gabetti, FIMAA ed altro) e da indagini di mercato indirette, con valori mercuriali ricavati da qualificate pubblicazioni e bollettini istituzionali (Osservatorio OMI dell'Agencia del Territorio, Osservatorio Nomisma, Borsino BIN della Camera di Commercio, Scenari Immobiliari, Il Consulente Immobiliare).

Da questi valori interpolati, si ricava un valore medio che viene poi riferito al cespite da valutare, previa adozione di opportuni coefficienti correttivi che permettano di "apprezzare" o "deprezzare" il bene in funzione delle caratteristiche intrinseche (caratteristiche architettoniche e funzionali, morfologiche, tipologiche, costruttive, conformità alle normative edilizie vigenti, stato conservativo, finiture, dotazione di servizi esclusivi e/o comuni, livello di piano) ed estrinseche (caratteristiche posizionali ed ubicazionali, conformità allo strumento urbanistico vigente, presenza in zona di poli di interesse, attività economiche, attrezzature, parcheggi e servizi pubblici e privati) possedute dall'edificio di pertinenza rispetto a quelle medie rilevate nel microintorno e soprattutto in funzione delle caratteristiche intrinseche del cespite in esame rispetto a quelle presenti nell'edificio di pertinenza.

### **Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi**

Questo criterio analitico di valutazione si basa sul principio economico che un bene vale in relazione al reddito che può produrre e si applica a quella tipologia di cespite a redditività ripetuta.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza infinita delle condizioni cioè non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termini di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili, ma occorre fare riferimento al reddito ricavabile attualmente dalla locazione del cespite in esame.

La capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula  $a/r$  (in cui  $a$  = annualità di reddito e  $r$  = saggio di capitalizzazione) è pari all'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito. Dunque, considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del cespite in esame ed applicando la formula suddetta si ottiene l'accumulazione anticipata delle annualità di reddito future, per definizione denominata valore capitale del reddito  $R$ .

Esso costituisce il valore desunto del bene immobile.

Nella generalità dei casi si fa riferimento al reddito netto annuo, dato dal reddito lordo ordinario del cespite depurato di tutte le spese a carico della proprietà; sinteticamente esse sono dovute a manutenzione, assicurazione, amministrazione, servizi, sfiti e inesigibilità, reintegrazione, oneri fiscali ed oscillano tra il 10% ed il 25% del reddito lordo.

Il saggio di capitalizzazione "r" è fortemente influenzato da eventi positivi o negativi del mercato immobiliare dovuti a fluttuazioni monetarie, alto numero di transazioni positive o negative, forte mobilità o ristagno del mercato locale, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, dell'edificio di pertinenza e della microzona di riferimento, eventuali regimi vincolistici, che influenzano in maniera ascendente o discendente il saggio medio di capitalizzazione.

Secondo gli studi più aggiornati, in un tessuto urbano stratificato e consolidato, esso è variabile tra 1% e 5%.

## **LOTTO UNICO – Appartamento al vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – piano quarto.**

### **Stima diretta per comparazione**

#### **Indagini di mercato**

##### Indagini di mercato di tipo diretto

Le risultanze delle indagini effettuate presso fonti dirette, [annunci privati su Immobiliare.it](#) e [Tecnocasa](#), hanno rilevato che, per immobili simili ubicati nella stessa Vico dei Corrieri ed in zone limitrofe a quella in cui ricade il bene, sono stati attribuiti verosimilmente valori unitari compresi nell'intervallo **V<sub>m</sub> = €/mq 3.800,00/4.000,00.**

##### Indagini di mercato di tipo indiretto

Le mercuriali rilevate dai borsini immobiliari per immobili uso abitazione sono le seguenti:

- **Fonte OMI dell'Agenzia del Territorio (Anno 2023 - Semestre 2)**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** NAPOLI

**Fascia/zona:** Centrale/P.ZZA PLEBISCITO, MUNICIPIO, POSTA CENTRALE, VIA TOLEDO

**Codice di zona:** B13

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Abitazioni Civili

<b>V<sub>m</sub>:</b>	<b>min-max</b>	<b>€/mq 2.800,00- 4.300,00 (superficie LORDA )</b>
<b>V<sub>medio locativo</sub>:</b>	<b>min-max</b>	<b>€/mq 7.50 - 11.40 (superficie LORDA )</b>

Sulla base delle quotazioni suddette ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile allo *statu quo*, ed in particolare dell'assenza dell'impianto ascensore in un immobile al quarto piano (riduzione del valore del 12%), lo scrivente ritiene che il più probabile "**valore di mercato**" al mq dell'immobile pignorato sia pari a:

**V<sub>m</sub>/mq = € 3.900,00 (euro tremilanovecento,00=).**

Pertanto il valore di mercato del lotto sarà:

$$V_m = € 3.900,00/mq * mq. 155,00 = € 604.500,00$$

#### **Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi**

Il mercato delle locazioni nella zona è abbastanza attivo e si può verosimilmente ritenere che il reddito lordo di immobili simili a quello in esame sia di circa **€ 1.900,00** al mese (per un canone locativo di €. 11,00/mq circa) con un reddito locativo lordo di **€ 22.800,00** su base annua.

Date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del cespite si può assumere una percentuale pari al 25% di spese da portare in detrazione sul reddito lordo; il reddito netto ordinario da utilizzare per la capitalizzazione è

$$R_n = € 22.800,00 \times (1,00 - 0,25) = € 17.100,00.$$

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili simili; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 3.5%.

Per cui il più probabile “**valore desunto**” dell'immobile è pari a:

$$V_m = € 17.100,00/0.035 = € 488.500,00 \text{ (euroquattroottantottomila500,00).}$$

### **Valutazione**

Il **valore del cespite immobiliare** è dato verosimilmente dalla media tra i valori testé determinati secondo il metodo diretto (stima diretta comparativa) ed il metodo indiretto (stima indiretta per capitalizzazione dei redditi) ed è **pari a**:

**LOTTO UNICO – Appartamento al vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – piano quarto.**

$$V_m = (€ 604.500,00 + € 488.500,00) / 2 = € 546.500,00 \text{ (eurocinquecentoquarantaseimila500/00).}$$

### **Correzioni del valore di stima**

Il valore di stima del bene pignorato, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessarie per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, degli oneri condominiali, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

### **Regolarizzazione oneri condominiali**

Per l'accertamento di eventuali oneri e/o vincoli condominiali gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente ex art. 63 Disp. Att. c.c., vi sono morosità condominiali ad oggi per un importo negli ultimi due anni di **€ 71,49 \* 24 mesi = € 1.715,76.**

---

### **Rilascio certificazioni**

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato di certificato di abitabilità. In via approssimativa gli oneri da corrispondere per il rilascio delle certificazioni è il seguente:

Costo per la redazione di un attestato A.P.E.: **euro 200,00.**

Costo per rilascio del certificato di agibilità, comprensiva di oneri tecnici: **euro 500,00.**

### **Stato d'uso e manutenzione**

In questa sede si ritiene di dover applicare una detrazione in considerazione della necessità di interventi di manutenzione volti alla verifica di conformità degli impianti tecnici (elettrico ed idrico-sanitario) alla normativa vigente e dell'esecuzione delle opere edili necessarie per la chiusura del vano finestra nel finello. L'importo complessivo viene stimato in **Euro 2.500,00.**

### **Regolarizzazione oneri urbanistici**

Per ottenere pertanto la commerciabilità dell'appartamento si dovrà definire una pratica edilizia per la sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, della nuova distribuzione interna, quantificando un costo complessivo di circa **€ 5.000,00**, comprensiva degli oneri per il professionista incaricato.

**L'importo complessivo delle detrazioni** da apportare dal valore di stima dell'immobile si ricava dalla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a **Euro 9.915,76.**

Si ottiene:

**Valore di stima finale LOTTO UNICO: Euro 546.500,00 – Euro 9.915,76 = Euro 536 584,24.**

**Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta del cespite pignorato determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato.**

In considerazione della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità e delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 2%, ottenendosi in definitiva:

### **Prezzo base d'asta proposto**



**LOTTO UNICO = Euro 536 584,24 – (Euro 536 584,24 x 0,02) = Euro 525.852,55 ≈ Euro 525.900,00 (eurocinquecentoventicinquemila900,00).**

Alla luce di quanto detto, si è determinato il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

---

**QUESITO Q. : procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

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

Non applicabile, in quanto il bene oggetto di pignoramento precedentemente descritto e valutato è stato pignorato per una quota pari alla proprietà in capo al debitore (1000/1000). Il bene non risulta comodamente divisibile.

**QUESITO R. : acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

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

In adempimento al mandato è stato richiesto certificato di stato libero (cfr. allegato n. 12) dove si è riscontrato che il debitore **sig.ra ----- (quota di 1/1)**, nata a -----(---) il ---, **risulta allo stato libera.**

In allegato 11 è anche riportato il certificato di residenza della **sig.ra ----- (quota di 1/1)**, nata a ---, dove risulta residente in Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano Quarto, e come risulta dal certificato di Stato di famiglia con relazione di parentela (cfr. allegato 8.3) vi risiede con il convivente ---.

**QUESITO S. : verificare la pendenza di altre procedure esecutive.**

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

Il bene pignorato non ricade nei casi previsti da questo quesito.

## **Conclusioni**

---

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte, per il bene oggetto di stima, di proprietà (**quota 1000/1000**) del debitore **sig.ra -----**, nata a ---, lo scrivente ritiene che il valore più probabile nelle condizioni attuali di mercato del lotto individuato sia pari a:

- **Piena ed intera proprietà di un appartamento** posto al piano quarto del fabbricato, composto da n. 8 vani; l'appartamento ha una altezza interna di ml 3.00; la **Superficie Commerciale Totale dell'appartamento è di mq. 155,00**; **l'appartamento confina** a Nord con edificio adiacente di vico dei Corrieri, ad Est con Vico dei Corrieri, a Sud con vano scala condominiale ed a Ovest con via del Fico; l'appartamento è riportato al catasto Napoli con i seguenti identificativi: **Appartamento in ditta della sig.ra ----- (quota 1/1) nata a ---, CF ---, catasto Comune di Napoli al Vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 – Piano Quarto**; Sezione Urbana **SFE**, foglio **1**, particella **377** sub. **12**, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **8,5 vani**, superficie totale **171 mq.**, superficie totale escl. Aree scoperte **169 mq**, Rendita **Euro 438,99**; **il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale**; l'immobile pignorato ricade in "**Zona A – Insedimenti di interesse storico**", della variante al P.R.G. vigente per il centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale, approvato con D.P.G.R.C. n° 323 del 11/06/2004. La zona A è regolata dall'art. 26 delle Norme di attuazione - Parte seconda: Disciplina per il Centro Storico - del vigente PRG. **l'immobile pignorato non possiede i necessari requisiti di commerciabilità non essendo verificata la conformità urbanistica e l'allineamento catastale, ottenibile con la definizione della pratica edilizia per la sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, della nuova distribuzione interna.**  
**Provenienza:** la proprietà dell'appartamento in Napoli al vico dei Corrieri a Santa Brigida n. 34 è pervenuta: per la quota di 1000/1000 in forza di atto di compravendita per notar Silvana Fabrocini di Napoli del 28/4/2011 repertorio

dott. ing. Benvenuto Suriano  
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli  
tel./fax 081 665832  
[tinoturiano@gmail.com](mailto:tinoturiano@gmail.com)  
[pec: benvenuto.suriano@ordingna.it](mailto:benvenuto.suriano@ordingna.it)  
CTU del Tribunale di Napoli n. 5836/86

---

**n.14045**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 25/5/2011 ai nn. 14955/10491 con cui ----- **acquista** l'intera proprietà dell'unità pignorata **da ---**, titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

**PREZZO BASE D'ASTA - Euro 525.900,00 (eurocinquecentoventicinquemila900,00)**

---

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. G.E. dott.ssa Martano per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Napoli, 22.07.2024.

In fede

*ing. Benvenuto Suriano*