
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- XIV SEZIONE CIVILE -

Procedura Esecutiva R.G.E. **364/2022**

Creditore:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

Creditori intervenuti:

[REDACTED]

Terzo

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.ma. dott.ssa Maria Ludovica Russo**

Custode giudiziario: **dott.ssa Erika Capobianco**

Esperto stimatore: **arch. Gaetano Amodio**

PERIZIA IMMOBILIARE



INCARICO

Con decreto dell'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Ludovica Russo della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli il sottoscritto arch. Gaetano Amodio, [REDACTED] con studio in [REDACTED] veniva nominato quale esperto per la stima del bene pignorato nella procedura di espropriazione immobiliare in epigrafe in data 21.04.2023.

UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La presente procedura esecutiva ha a oggetto i seguenti beni siti in Napoli, alla via Santa Maria delle Grazie a Loreto:

- 1) **piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione laboratorio, C/3** (laboratori per arti e mestieri), sita in **via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.28A** piano T, identificata al NCEU fabbricati di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 262, **sub. 1;**
- 2) **piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione laboratorio, C/3** (laboratori per arti e mestieri), sita in **via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.28B** piano T, identificata al NCEU fabbricati di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 262, **sub. 2;**
- 3) **piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione laboratorio, C/3** (laboratori per arti e mestieri), sita in **via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.28C** piano T, identificata al NCEU fabbricati di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 262, **sub. 3;**
- 4) **piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione laboratorio, C/3** (laboratori per arti e mestieri), sita in **via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.28D** piano T, identificata al NCEU fabbricati di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 262, **sub. 4;**
- 5) **piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione negozio, C/1** (negozio e botteghe), sita in **via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.31** piano T-S1, identificata al NCEU fabbricati di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 262, **sub. 25.**



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., fissava, congiuntamente al custode giudiziario, dott.ssa Erika Capobianco, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17.05.2022 presso le unità immobiliari site in Napoli, alla via Santa Maria delle Grazie a Loreto n. 28 e 31. In tale data il sottoscritto si recava congiuntamente al custode nominato presso l'immobile oggetto di esecuzione, dove eseguiva un rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi. Successivamente sono stati effettuati altri sopralluoghi per effettuare il rilievo grafico e fotografico e altre verifiche (all.ti nn. 1, 2, 3).

COME RICHIESTO DALL'ILL.MO G.E.**PRIMA DI RISPONDERE AI QUESITI SI CHIARISCE QUANTO SEGUE:**

il creditore procedente, con riferimento alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, **ha depositato agli atti la certificazione notarile sostitutiva** del Notaio Niccolò Tiecco del 03.08.2022 (all.to n. 4) attestante le risultanze dei titoli di provenienza risalendo fino all'ultimo atto di acquisto originario ultraventennale e i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari. I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile depositata agli atti.

Dalla lettura del certificato notarile si segnala che:

- il mappale correlato al catasto terreni non è il foglio 8 p.lla 262, ma il foglio 145 p.lla 124.
- nella relazione notarile viene indicato come atto ultraventennale relativo a tutti gli immobili l'atto del Notaio Chiari del 22.03.1983 rep/racc 104088/9397 (all.to n.9d). A tal riguardo si specifica che l'atto del Notaio Chiari del 1983 si riferisce esclusivamente alla compravendita da dei sub 1, 2, 3, e 4, mentre l'atto ultraventennale relativo al sub. 25 è l'atto del Notaio Chiari del 25.06.1985 rep/racc 116965/11071 (all.to n.9c).

Il creditore procedente non ha depositato la visura camerale del debitore esecutato pertanto il sottoscritto ha provveduto a reperire visura camerale della società [REDACTED] (all.to n.8). Per completezza il sottoscritto ha provveduto altresì ad estrarre presso il catasto apposita visura catastale storica, planimetrie catastali attuali e storiche, MOD. 5 ed estratto di mappa, degli immobili pignorati (cfr. all.to n.5).

PREMESSA

Prima di procedere alla formazione dei lotti è necessario anticipare che l'unità immobiliare sita in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.28A piano T, identificata al NCEU fabbricati



di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 262, sub. 1 (fig. 3a e 3b), oggetto di pignoramento, presenta numerose indeterminatezze e problematiche (all.ti nn.2c, 5c, n. 3c foto da 1 a 10). Come si può vedere dal confronto (cfr fig 1) tra il disegno a matita schematico allegato al MOD 5 d'impianto (all.to n.5c) e il rilievo dell'attuale stato dei luoghi (all.to n. 2c) l'unità immobiliare sub 1 è stata alterata mediante l'occupazione di parte dell'originaria strada d'accesso in assenza di alcun titolo edilizio, come certificato dallo Sportello Unico dell'Edilizia (all.to n. 11).

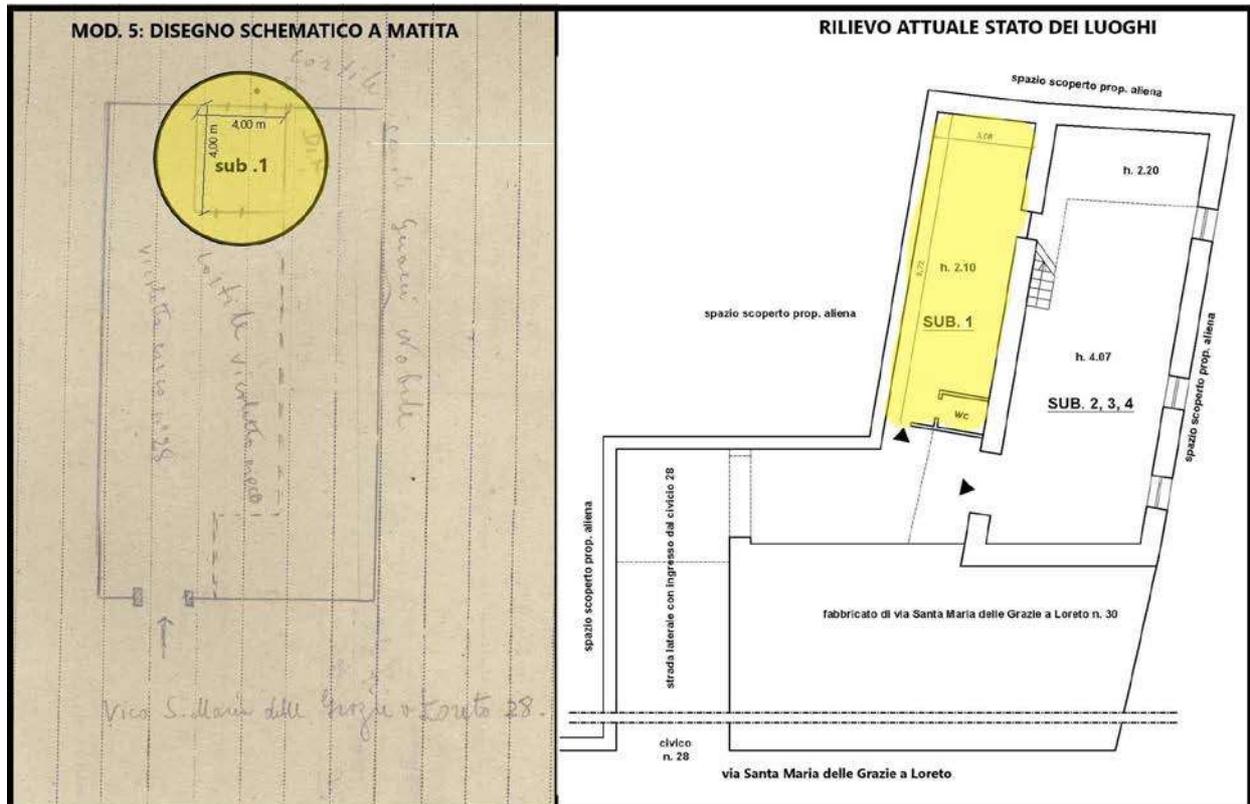


Fig. 1 Confronto tra il disegno a matita schematico allegato al MOD 5 d'impianto e il rilievo dell'attuale stato dei luoghi

Pertanto rilevato che (cfr fig 1):

- vi è stata una profonda alterazione dello stato dei luoghi del sub. 1, infatti, nel MOD 5 il sub. 1 viene descritto come un manufatto di 4,00 x 4,00 m. circa (16 mq. circa cfr. all.to n. 5c, Mod 5), mentre attualmente è un manufatto di 3,07 x 9,75 m. circa (30 mq. circa);
- vi è stata una variazione anche dello spazio circostante, ovvero della strada d'ingresso all'immobile come si può osservare dal raffronto tra il disegno schematico allegato al Mod 5 (all.to n.5c) e l'attuale stato dei luoghi (all.to n.2c);
- nello stato attuale la larghezza dell'unità immobiliare è di 3,07 m. circa in luogo dei 4,00 m. circa dichiarati nel Mod. 5 presumibilmente a causa della variazione dello spazio circostante, ovvero della strada d'ingresso (all.to n.5c);



- l'immobile si trova in condizioni mediocri e un ipotetico ripristino dello stato dei luoghi originario, alquanto impreciso e approssimativo, comporterebbe ingenti spese, sia per quanto riguarda le opere edili, sia per quanto concerne le pratiche edilizie ed eventuali sanzioni, che decurterebbero notevolmente il valore dell'immobile di per se già modesto.

Tanto rilevato

Lo scrivente esperto stimatore non potendo individuare con certezza i confini dell'originario sub. 1 a causa delle trasformazioni interne ed esterne al manufatto, non potendo effettuare una ricostruzione attendibile dello stato dei luoghi e conseguentemente una stima attendibile dell'immobile e in considerazione del modesto valore del bene **ritiene opportuno escludere dalla stima l'unità immobiliare sita in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.28A piano T, identificata al NCEU fabbricati di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 262, sub. 1.**

Formazione dei lotti

Prima di rispondere ai quesiti del mandato, al fine di agevolare la lettura della perizia, si procederà alla formazione dei lotti.

Al fine di assicurare la maggiore appetibilità dei beni sono stati formati i seguenti n. 2 lotti:

- **Lotto n. 1)** piena ed intera proprietà di n. 3 unità immobiliari a destinazione laboratorio, C/3 (laboratori per arti e mestieri), attualmente accorpate in un unico ambiente, site in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n. 28B, 28C, 28D, piano T, identificate rispettivamente al NCEU fabbricati di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 262, sub. 2, 3, 4. Come già anticipato le tre U.I. sub. 2, 3, 4 sono fuse in un unico ambiente che confina a Nord in parte con strada laterale con ingresso dal civico 28 e in parte con U.I. sub. 1 stessa proprietà, a Est e a Sud con spazio scoperto di prop. aliena, a Ovest con U.I. sub. 25 stessa proprietà..
- **Lotto n. 2)** piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione negozio, C/1 (negozio e botteghe), sita in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.31 piano T-S1, identificata al NCEU fabbricati di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 262, sub. 25. Confina a Nord in parte con androne e corpo scala, in parte con altre U.I. prop. aliena e in parte con strada laterale con accesso dal civico 28; a Est con altre U.I. sub. 2,3,4 stessa prop.; a Sud con altra U.I. di prop. aliena, a Ovest in parte con via Santa Maria delle Grazie a Loreto in parte con altra U.I..



TANTO PREMESSO DI SEGUITO SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE E RICHIAMATO

LOTTO n. 1

piena ed intera proprietà di n. 3 unità immobiliare a destinazione laboratorio, C/3 (laboratori per arti e mestieri), site in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n. 28B, 28C, 28D, piano T, identificate rispettivamente al NCEU fabbricati di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 262, sub. 2, 3, 4.

Premessa

Si anticipa che i sub 2, 3, 4 allo stato attuale si presentano fusi in un unico ambiente mediante la demolizione delle pareti divisorie.

QUESITO 1

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI E I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Le unità immobiliare oggetto di pignoramento risultano così identificata: in catasto (all.to n.5a).

1) **U.I. destinata a Laboratorio, C/3**

sita in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.28B piano T.

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Cat. fab.: Sez. Urb. MER Foglio 8 P.lla 262

Sub. 2, rendita 142,54 €, z.c. 13, categoria C/3, Classe 4, Consistenza 20 mq., dati di superficie totali 31 mq, vico Santa Maria delle Grazie n. 28B, piano T.

I dati catastali del bene (all.to n.5a) corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (all.to n.6).

2) **U.I. destinata a Laboratorio, C/3,**

sita in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.28C piano T.



N.C.E.U. del Comune di Napoli, Cat. fab.: Sez. Urb. MER Foglio 8 P.IIIa 262 Sub. 3, rendita 142,54 €, z.c. 13, categoria C/3, Classe 4, Consistenza 20 mq., dati di superficie totali 29 mq, vico Santa Maria delle Grazie n. 28C piano T.

I dati catastali del bene (all.to n.5a) corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (all.to n.6).

3) U.I. destinata a Laboratorio, C/3,

sita in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.28D piano T.

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Cat. fab.: Sez. Urb. MER Foglio 8 P.IIIa 262 Sub. 4, rendita 142,54 €, z.c. 13, categoria C/3, Classe 4, Consistenza 20 mq., dati di superficie totali 26 mq, vico Santa Maria delle Grazie n.28 D piano T.

I dati catastali del bene (all.to n.5a) corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (all.to n.6)

Confini: come già anticipato le tre U.I. sub. 2, 3, 4 sono fuse in un unico ambiente che confina a Nord in parte con strada laterale con ingresso dal civico 28 e in parte con U.I. sub. 1 stessa proprietà, a Est e a Sud con spazio scoperto di prop. aliena, a Ovest con U.I. sub. 25 stessa proprietà.

TITOLARITA' E DIRITTI REALI

Tutte le suddette unità immobiliare risultano di proprietà per i seguenti diritti e le seguenti quote:

- **Piena ed intera proprietà, quota 1/1, della** [REDACTED]

Il Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (all.to n. 6) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata [REDACTED] giusto atto di compravendita per Notar Silvana Fabrocini del 25.05.2011 rep. 14121/6984 (all.to n. 9a).

QUESITO 2

DESCRIZIONE DEL BENE

UBICAZIONE

Le unità immobiliari a destinazione laboratori, oggetto della presente Lotto n.1, sono site nel Comune di Napoli alla via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.28, piano T nel quartiere



Mercato, Municipalità 2 (cfr. fig.2). La zona è caratterizzata da abitazioni di tipo economico ed è servita da negozi al dettaglio, ospedale, scuole ed altri servizi, nonché da autobus di linea e dista a breve distanza dalla stazione della Circumvesuviana, dalla stazione Centrale, dalla zona portuale, dal parcheggio di via Brin e dall'ingresso all'autostrada.



Fig. 2 Vista aerea con l'individuazione del fabbricato in cui ricadono i cespiti staggiti.

Il PRG del Comune di Napoli individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'immobile, come: **zona A – insediamento di interesse storico** - disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del vigente P.R.G. Mappale Terreno Correlato: Foglio 145 - Particella 124.



Fig. 3a, 3b. Il fabbricato di via Santa Maria delle Grazie n.30 con l'individuazione dei subb. 2, 3, 4.



IL FABBRICATO

Gli immobili insistono in un corpo di fabbrica basso facente parte di un fabbricato di antico impianto composto di n. 4 piani fuori terra, destinato a negozi al piano terra e ad abitazioni ai piani superiori. Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre e confina per più lati con un complesso scolastico. L'accesso agli immobili, che si sviluppano alle spalle del fabbricato, avviene attraverso una stradina cieca, alla quale si accede dal cancello individuato dal civico 28 di via Santa Maria delle Grazie a Loreto, che corre lungo il lato Nord del fabbricato con accesso dal civico n.30 (cfr fig 3a, 3b).

DOTAZIONI CONDOMINIALI E PARTI COMUNI

Come dichiara dall'amministratore pro tempore del condominio, [REDACTED] *“le aree comuni si possono identificare nella scala, androne e lastrico solare, [...] il vialetto al civico 28 dovrebbe essere di proprietà comunale anche se in alcune planimetrie datate risulta di proprietà della ditta [REDACTED] gli spazi comuni per il parcheggio non ci sono “* (all.to n. 15). E' stata inoltrata istanza presso l'Area Infrastrutture Stradali e Tecnologiche del Comune di Napoli in merito alla proprietà della strada cieca con accesso dal civico 28 . Ad oggi l'ufficio preposto non ha ancora risposto all'istanza (all.to n. 18). Il fabbricato non è dotato di ascensore e di servizio di portineria.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'accesso agli immobili avviene attraverso una stradina cieca, alla quale si accede dal cancello individuato dal civico 28 di via Santa Maria delle Grazie a Loreto, che corre lungo il lato Nord del fabbricato con accesso dal civico n.30, (cfr. fig.3b, 4a, 4b e all.to n. 3a, foto 4-6).



Fig. nn. 4a e 4b. L'ingresso al civico 28 e la strada cieca laterale



Al termine della strada vi sono gli ingressi agli immobili. Il più grande, sul fondo, a due battenti, è l'ingresso ai sub. 2, 3 e 4 che sono stati fusi in un unico ambiente (cfr. fig. 5 all.to n. 3a, foto 7).



Fig. n 5 Gli ingressi ai beni staggiti

Per rendere visibile la consistenza dei cespiti è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 (cfr. all.to n.2a, Tav.1 e fig. 6) riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti.

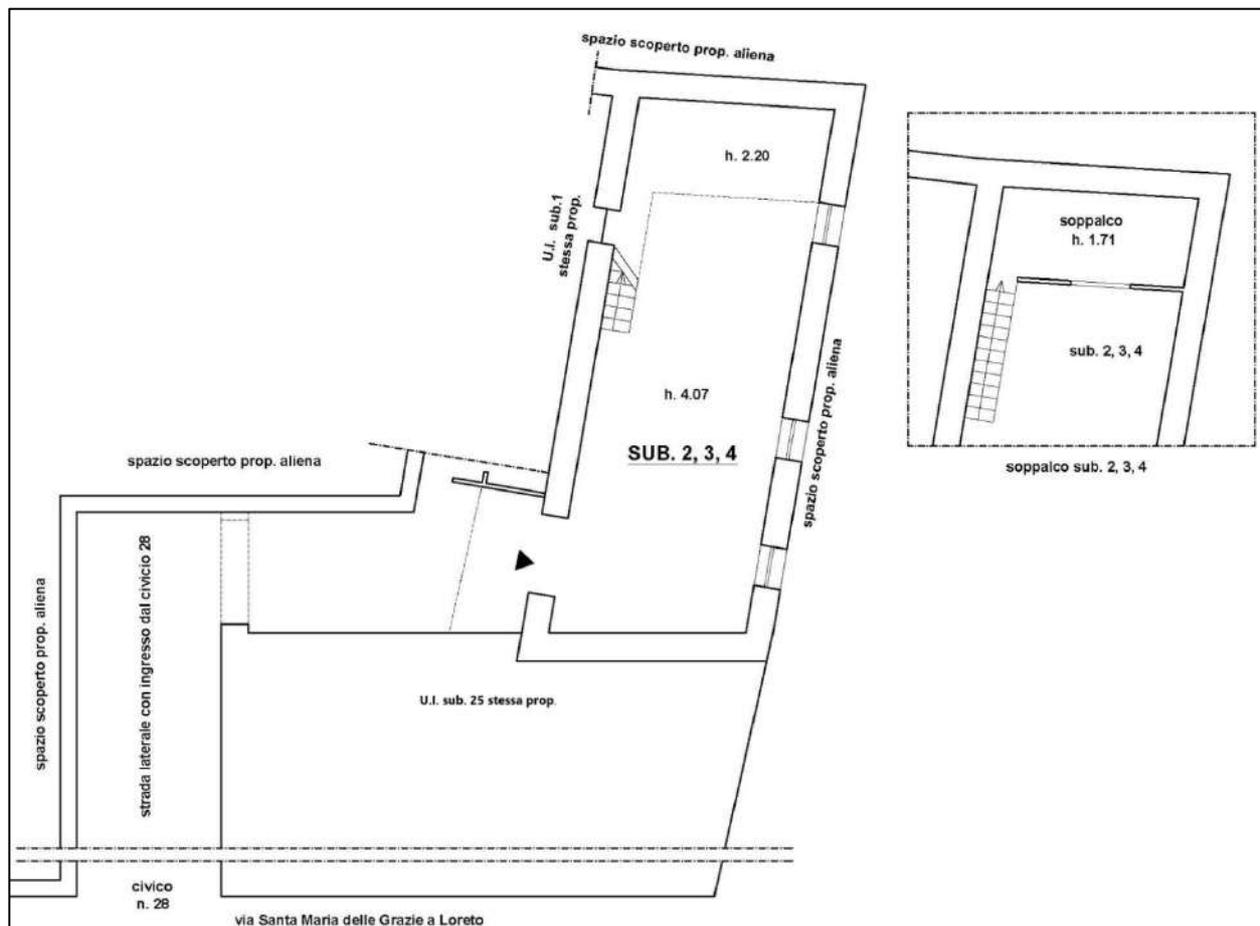
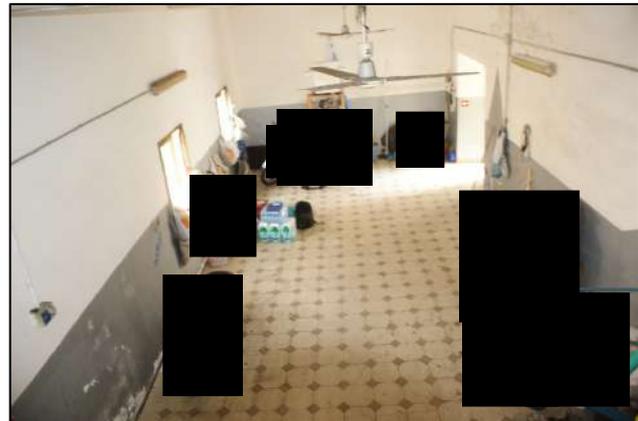


Fig. n.6 Rilievo dello stato dei luoghi dei subb. nn. 2, 3, 4



SUB. nn. 2, 3, 4

Sub. 2, 3, 4 : è composto da un unico ambiente rettangolare allungato con una superficie utile di 63,50 mq. e un'altezza di 4.07 ml. L'ambiente è dotato di un soppalco sul fondo, (superficie utile di 10,50 mq., un'altezza superiore di 1,71 ml e inferiore di 2,20 ml) al quale si accede mediante una scala in ferro. L'ambiente dotato di n. 3 finestre e di una porta di comunicazione con l'unità immobiliare attigua sub. 1, presenta la pavimentazione in gres e le pareti tinteggiate (all.to n.3a, foto nn. 8-10).



Sub 2, 3, 4

DOTAZIONI

Infissi: Le porte esterna e di comunicazione con l'U.I. attigua è in metallo. Le finestre sono in alluminio anodizzato.

Impianti: L'immobile è dotato di impianto elettrico.

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'immobile oggetto di procedura si può considerare sufficiente.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n. 10), il costo per la redazione dell'APE è di circa 150,00 €.

CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1) **La superficie commerciale (Sc) del Lotto n. 1** è determinata secondo i criteri riportati nelle *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità*



immobiliari a destinazione ordinaria” (D.M. 138/98 All.C). Nell’allegato 2 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ...” del “Manuale della Banca Dati dell’OMI” si specifica quanto segue.– “ Unità Immobiliare Parte di un edificio” 2.1 Superficie commerciale. La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

Misurazione: a)Vani Principali ed accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25; Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Si specifica che la superficie commerciale è calcolata escludendo il soppalco in quanto è una difformità non sanabile.

Superfici	Estensione	Percentuale omogenizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr Sub 2,3,4	78,00 mq	100%	78,00 mq
Totale Sr			78,00 mq.

La superficie commerciale Lotto n.1 (Sc) 78,00 mq.

2) Superficie utile netta del Lotto 1 si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole viste in precedenza.

La superficie utile netta/calpestabile, dell’attuale stato dei luoghi, corrisponde a:



Superfici	Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr Sub 2,3,4	74,00 mq	100%	74,00 mq
Totale Sr			74,00 mq.

Superficie calpestabile Lotto n.1 (utile) = 74,00 mq

QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI

I beni sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Napoli (all.to n. 5a), catasto fabbricati alla:

- **Sez. Urb. MER Foglio 8 P.IIa 262 Sub. 2**, rendita 142,54 €, z.c. 13, categoria C/3, Classe 4, Consistenza 20 mq., dati di superficie totali 31 mq, vico Santa Maria delle Grazie n. 28B, piano T.
- **Sez. Urb. MER Foglio 8 P.IIa 262 Sub. 3**, rendita 142,54 €, z.c. 13, categoria C/3, Classe 4, Consistenza 20 mq., dati di superficie totali 29 mq, vico Santa Maria delle Grazie n. 28C piano T.
- **Sez. Urb. MER Foglio 8 P.IIa 262 Sub. 4**, rendita 142,54 €, z.c. 13, categoria C/3, Classe 4, Consistenza 20 mq., dati di superficie totali 26 mq, vico Santa Maria delle Grazie n.28 D piano T.

Al catasto terreni i beni sono identificati al foglio 145, particella 124.

Nelle visure catastali gli immobili, Subb. 2, 3, 4, sono intestati per:

- la quota di 1/1 della piena proprietà alla XXXXXXXXXX

Confini: come già anticipato le tre U.I. sub. 2, 3, 4 sono fuse in un unico ambiente che confina a Nord in parte con strada laterale con ingresso dal civico 28 e in parte con U.I. sub. 1 stessa proprietà, a Est e a Sud con spazio scoperto di prop. aliena, a Ovest con il sub. 25 stessa proprietà.



CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Dall'analisi della visura catastale storica gli immobili, Subb. 2, 3, 4, dall'impianto meccanografico (30.06.1987) ad oggi non hanno subito variazioni dei principali dati identificativi (Comune censuario, sezione, foglio, particella e subalterno) (all.to n.5a).

OSSERVAZIONI IN MERITO ALLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO, LA CERTIFICAZIONE NOTARILE ETC.

I dati catastali (comune censuario, sez. urb., foglio, p.lla e sub.) risultanti dalla visura effettuate all'Agenzia del Territorio (all.to n.5a) identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva in atti (all.to n. 4), nell'atto di compravendita per Notar Silvana Fabrocini del 2011 (all.to n.9a), nell'Atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione (all.to n. 6).

CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

Dal confronto tra le planimetrie catastali attuali, risalente al 1939 (all.to n. 5a) e l'attuale stato dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU (all.to n.2a) Tav1) si evincono le seguenti difformità (cfr fig.7):

- 1) fusione dei subb. 2, 3, 4, in un unico ambiente mediante la demolizione delle pareti divisorie.
- 2) realizzazione di un soppalco sul fondo al quale si accede da una scala in metallo .
- 3) apertura di n. 3 finestre prospicienti lo spazio scoperto confinante di prop. aliena.
- 4) chiusura di un vano porta.

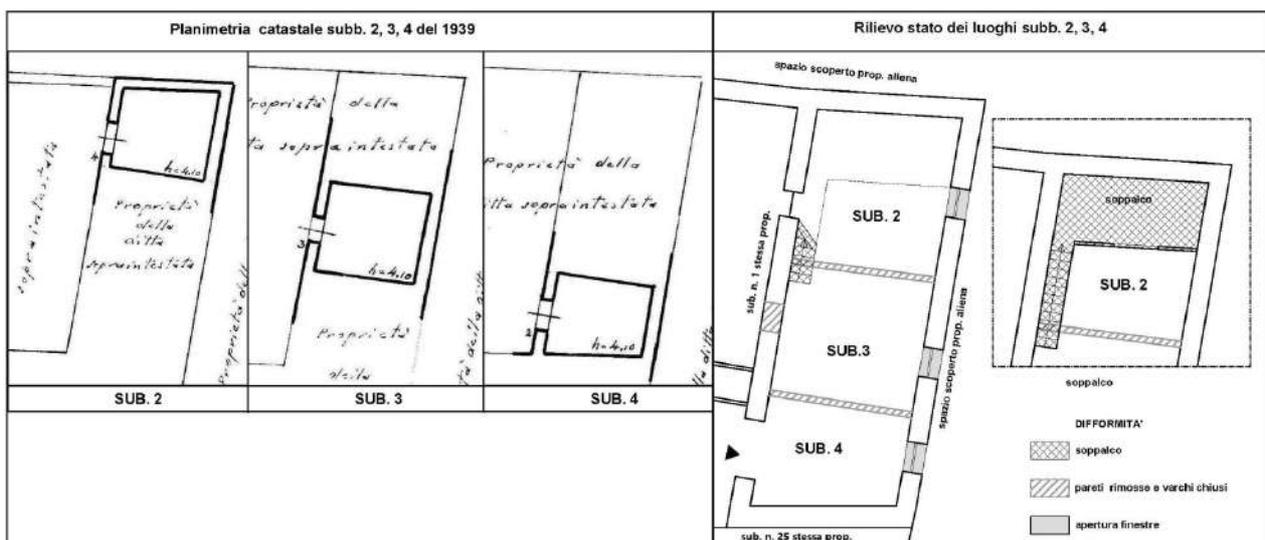


Fig. 7 Confronto tra la planimetria catastale dei subb. 2, 3, 4 e il rilievo dello stato dei luoghi. Campita con tratteggio la difformità.



Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia sarà necessario allineare i beni e depositare nuova planimetria in catasto. Il costo di detta attività ammonta a circa 500,00 €

QUESITO 4

SCHEMA PROSPETTO SINTETICO DEL BENE

- LOTTO N.1 -

Piena ed intera proprietà di n. 3 unità immobiliari a destinazione laboratorio, C/3 (laboratori per arti e mestieri), attualmente accorpate in un unico ambiente con una superficie commerciale di 78 mq. circa, site in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n. 28B, 28C, 28D, piano T, identificate rispettivamente al NCEU fabbricati di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 262, sub. 2, 3, 4. Confina a Nord in parte con strada laterale con ingresso dal civico 28 e in parte con U.I. sub. 1 stessa proprietà, a Est e a Sud con spazio scoperto di prop. aliena, a Ovest con U.I. sub. 25 stessa proprietà.

L'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla fusione dei subb. 2, 3, 4, in un unico ambiente mediante la demolizione delle pareti divisorie, alla realizzazione di un soppalco sul fondo al quale si accede da una scala in metallo, all'apertura di n. 3 finestre prospicienti lo spazio scoperto confinante di prop. aliena, alla chiusura di un vano porta. Il fabbricato nel quale ricade l'immobile è legittimo urbanisticamente in quanto edificato ante 1935; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali d'impianto in ordine alla fusione dei subb. 2, 3, 4, in un unico ambiente mediante la demolizione delle pareti divisorie, alla realizzazione di un soppalco sul fondo al quale si accede da una scala in metallo, all'apertura di n. 3 finestre prospicienti lo spazio scoperto confinante di prop. aliena, alla chiusura di un vano porta. L'accorpamento delle tre unità immobiliari sub 2, 3, 4 in un unico ambiente, può essere sanato mediante l'opportuna pratica edilizia, mentre il soppalco deve essere rimosso e le finestre devono essere chiuse. In merito al ripristino del vano porta si specifica che attualmente la porzione di strada antistante al vano porta è stata inglobata da altro manufatto, Sub. 1 stessa proprietà. Inoltre sarà necessario realizzare un vano wc di cui l'immobile è attualmente privo. Non risulta ordine di demolizione del bene e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

PREZZO BASE: 51.000,00 € (cinquantunomila/00)



QUESITO 5**PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE****RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'.**

Dall'esame della documentazione depositata e dagli atti di compravendita acquisiti dal sottoscritto, risultano le seguenti vicende traslative dei beni del Lotto n.1:

2011 I beni sono pervenuti per la quota di 1/1 alla [REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Silvana Fabrocini del 25.05.2011 rep./racc. 14121/6984, trascritto a Napoli il 08.06.2011 ai nn. 16214/11355 (all.to n.9a). Si evidenzia che per errore nell'atto la parte venditrice dichiara che il bene le è pervenuto per acquisto fattone dalla [REDACTED] con atto per Notar Enrico Marano del 30.10.1977 rep. 1692 e che il fabbricato nel quale ricadono gli immobili è stato realizzato con L.E. n.51 del 12.05.1973 ed è stata rilasciata licenza di abitabilità n. 40/1975 in data 30.03.1977. Il sottoscritto ha visionato l'atto per Notar Marano del 30.10.1977 rep. 1692/417 (trascritto il 23.12.1977 ai nn. 17768/13340) ed esso si riferisce alla compravendita tra [REDACTED] e la [REDACTED] di un immobile sito in Napoli alla via Cornelio dei Gracchi 53, 61, 69, 77, fabbricato 15/B, scala C piano 2, int. 4;

2004 I beni sono pervenuti per la quota di 1/1 a [REDACTED] [REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED] [REDACTED] coniugati in regime di [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Filippo Improta del 14.09.2004, rep./racc. 43008/4879, trascritto a Napoli 1 il 17.09.2004 ai nn. 25839/15779 (all.to n.9b).

1983 I beni sono pervenuti per la quota di 1/1 a [REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Leopoldo Chiari del 22.03.1983, rep./racc. 104088/9397, trascritto a Napoli 1 il 25.03.1983 ai nn. 7019/5508 (all.to n.9d).



QUESITO 6 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

Nel comune di Napoli vigente la Variante Generale al PRG, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004.

Tanto premesso il fabbricato, di cui sono parte gli immobili del Lotto n.1,

1) come attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente ufficio (all.to n. 11):

- ✓ rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle N.T.A della vigente la Variante Generale al PRG;
- ✓ e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - **Classificazione Tipologica, Unità edilizie di recente formazione** - art.124;
- ✓ e' individuata, come risulta dalla tavola 8 - **Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi**;
- ✓ e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - **vincoli geomorfologici area stabile**;
- ✓ non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07 .2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n. 778/1922;
- ✓ rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
- ✓ non rientra in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;

2) come attestato nel certificato vincolistico rilasciato dalla competente soprintendenza (all.to n. 13):



- ✓ **Non risultano emanati provvedimenti diretti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico;** resta salvo il combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004, per cui *“le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti”, “che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2”*. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle N.T.A della vigente la Variante Generale al PRG.
- ✓ **non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.**

LEGITTIMITÀ URBANISTICA E TITOLI EDILIZI

L'immobile pignorato ricade in un fabbricato, a prevalente carattere residenziale, sito nel Comune di Napoli alla via Santa Maria delle Grazie a Loreto n. 30. Il fabbricato, un edificio di antico impianto realizzato nell'Ottocento è legittimo urbanisticamente in quanto edificato ante 1935 (anno di entrata in vigore del “Regolamento Edilizio del Comune di Napoli” che prevede l'obbligo della Licenza edilizia per i manufatti di nuova costruzione). Per tale motivo non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e si può dunque affermare che è garantita la legittimità e la commerciabilità dell'immobile pignorato. A sostegno di quanto innanzi asserito si deposita ingrandimento stralcio della tav 13 della Pianta della città di Napoli, detta ██████████ realizzata tra i 1860-1882 (all.to n. 17). La destinazione d'uso del bene pignorato è compatibile con quella censita in catasto (C/3 laboratori per arti e mestieri). Inoltre si segnala:

- che il fabbricato nel quale ricadono gli immobili staggiti rientra come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi (all.to n. 11);
- la seguente anomalia: il fabbricato nel quale ricadono gli immobili staggiti risale all'800, come rappresentato nell'ingrandimento stralcio della tav 13 della Pianta della città di Napoli, detta Schiavoni realizzata tra i 1860-1882 (all.to n. 17), mentre nel



PRG e' classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, Unità edilizie di recente formazione - art.124 come certificato nel C.D.U. (all.to n. 11);

Titoli edilizi, istanze di condono etc.

In riferimento all'immobile staggito:

a) Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli non risultano Istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 (all.to n. 12).

b) Come attestato dal Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli, non risultano fascicolo di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi (all.to n. 12).

c) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli (all.to n.11):

- “dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2023”.

- non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna;

- non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche edilizie dal 1995 a data odierna.

- Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.

Certificato di agibilità

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità come certificato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli (all.to n.11).

Attestato di prestazione energetica APE

Gli immobili del Lotto n. 1 non risultano provvisti di attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n. 10). Il costo per la redazione dei certificati di prestazione energetica APE, è di circa 150,00 €.



Difformità riscontrate nel corso del sopralluogo

Subb. 2, 3, 4 Dal confronto tra le planimetrie catastali d'impianto, risalente al 1939 (all.to n. 5a) e l'attuale stato dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU (all.to n.2a Tav.1) si evincono le seguenti difformità (cfr fig.8 (all.to n.2a Tav.2):

- 1) fusione dei subb. 2, 3, 4, in un unico ambiente mediante la demolizione delle pareti divisorie.
- 2) realizzazione di un soppalco sul fondo al quale si accede da una scala in metallo .
- 3) apertura di n. 3 finestre prospicienti lo spazio scoperto confinante di prop. aliena.
- 4) chiusura di un vano di accesso.

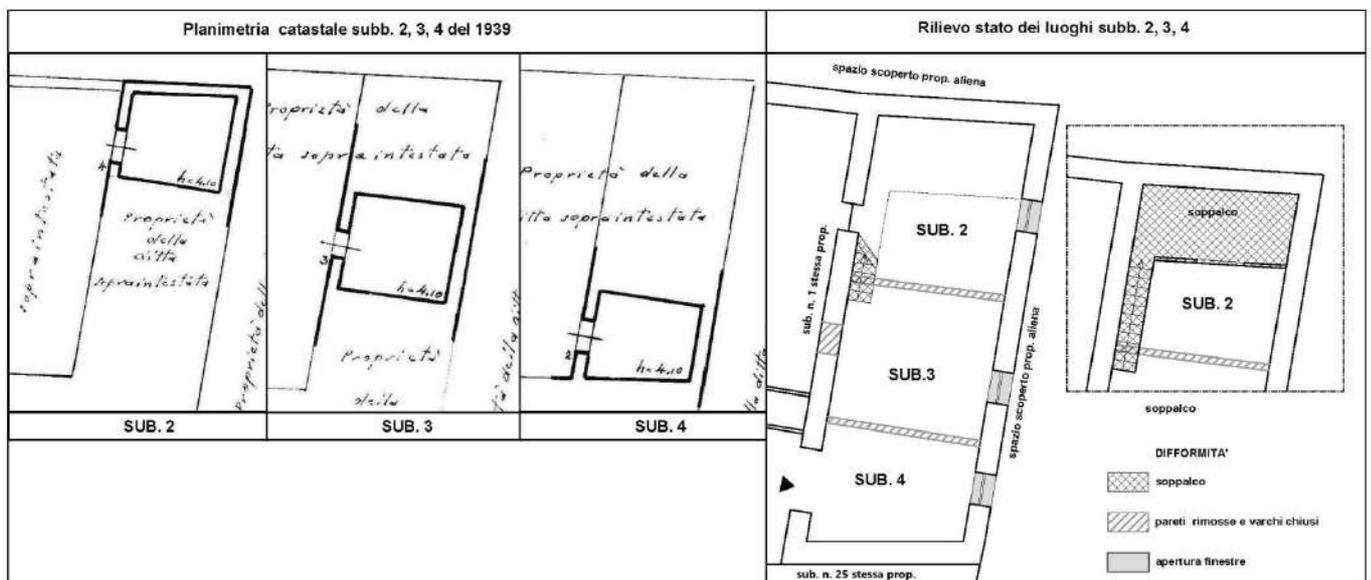


Fig. 8 Confronto tra la planimetria catastale dei subb. 2, 3, 4 e il rilievo dello stato dei luoghi. Campita con tratteggio la difformità.

Regolarizzazione urbanistica ed edilizia

Premesso che:

- come certificato dallo Sportello Unico dell'edilizia non risultano pratiche edilizie per la realizzazione di dette difformità;
- non è possibile stabilire la data di realizzazione di dette difformità;
- è stata rilevata la seguente anomalia: il fabbricato nel quale ricadono gli immobili staggiti risale all'800, come rappresentato nella ingrandimento stralcio della tav 13 della Pianta della città di Napoli, detta ██████████ realizzata tra i 1860-1882, mentre



nel P.R.G. e' classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, Unità edilizie di recente formazione - art.124 come certificato nel C.D.U..

Tanto premesso:

La difformità di cui al punto n. 1, accorpamento delle tre unità immobiliari sub 2, 3, 4 in un unico ambiente mediante la demolizione delle pareti divisorie, può essere sanata mediante l'opportuna pratica edilizia, il cui costo, escluse le eventuali sanzione, è di circa 2.500,00 €. Le difformità di cui ai punti nn. 2, 3 e 4, non possono essere sanate, e pertanto le finestre devono essere chiuse e il soppalco deve essere rimosso perché l'altezza della parte sottostante il soppalco (2,20 ml.) è inferiore a quelle fissate dalla normativa vigente. In merito al ripristino del vano porta si specifica che attualmente la porzione di strada antistante al vano porta è stata inglobata da altro manufatto, Sub. 1 stessa proprietà. Inoltre è necessario dotare l'immobile di un servizio igienico attualmente mancante. Il costo di dette opere comprensive delle necessarie pratiche ed escluse eventuali sanzioni, è di circa 4.000,00 €.

In conclusione il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ed edilizie ammonta a circa 6.500,00 €. Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia sarà necessario allineare il bene e depositare in catasto una nuova planimetria catastale.

Attestato di prestazione energetica

Non risulta esistere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativi agli immobili come attestato dall'Ufficio Certificazione Energetica degli Edifici Regione Campania. Il costo per la redazione del certificato di prestazione energetica è di circa € 150,00 (all.to n.10).

QUESITO 7

STATO DI POSSESSO

STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo era presente suo luoghi il [REDACTED]
[REDACTED] I sub. 2, 3,4, come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 17.05.2023 (all.to n.1), sono nella disponibilità della Società, tuttavia, al suo interno sono stati rinvenuti beni appartenenti a terzi. Come relazionato dal custode in data 14.11.2023 “*sono stati individuati*



gli effettivi utilizzatori dei beni ai quali è stato ingiunto il pagamento dell'indennità di occupazione quantificata in euro 300,00 mensili,

Al fine di determinare l'indennità di occupazione sono state esperite indagini tese a reperire i valori di locazione (€/mq x mese) per "Laboratori per arti e mestieri" (C/3) con caratteristiche simili, acquisendo dati ed informazioni presso le banche dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate e del "Borsino immobiliare". Sulla base dei valori delle suddette banche dati è possibile valutare l'indennità di occupazione mensile in circa 300,00 €/mese

QUESITO 8

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Relativamente ai beni oggetto della presenta procedura;

- ✓ non vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- ✓ non vi sono trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- ✓ rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle N.T.A della vigente la Variante Generale al PRG;
- ✓ nel PRG e' classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, Unità edilizie di recente formazione - art.124 come certificato nel C.D.U., tuttavia si segnala la seguente anomali: il fabbricato nel quale ricadono gli immobili staggiti risale al 1800, come rappresentato nella ingrandimento stralcio della tav 13 della Pianta della città di Napoli, detta ██████████ realizzata tra i 1860-1882.;
- ✓ sono individuati, come risulta dalla tavola 8 - **Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi;**
- ✓ sono classificati, come risulta dalla tavola 12 - **vincoli geomorfologici area stabile;**
- ✓ non rientrano nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei



Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07 .2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n. 778/1922;

- ✓ non rientrano in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;
- ✓ **Non risultano emanati provvedimenti diretti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico**; resta salvo il combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004,.
- ✓ **non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.**
- ✓ non sussistono ordinanze di demolizione e acquisizioni al patrimonio comunale;
- ✓ E' stata inoltrata istanza presso l'Area Infrastrutture Stradali e Tecnologiche del Comune di Napoli in merito alla proprietà della strada cieca con accesso dal civico 28 . Ad oggi l'ufficio preposto non ha ancora risposto all'istanza (all.to n. 18).
- ✓ Come dichiarato dall'amministratore prop tempore del condominio Luigi Potenza. *“non ci sono spese straordinarie già deliberate, non ci sono cause in corso, allo stato non ho copia del regolamento di condominio, le aree comuni si possono identificare nella scala, androne e lastrico solare per i quali l'identificazione catastale è quella del fabbricato ovvero sez. MER foglio 8 particella 262, il vialetto al civico 28 dovrebbe essere di proprietà comunale anche se in alcune planimetrie datate risulta di proprietà [REDACTED] gli spazi comuni per il parcheggio non ci sono”*. Le spese ordinarie di tutti i beni pignorati (sub. 1, 2, 3, 4 e 25) ammontano ad euro 159,48/annue e che al luglio 2023 risultano insoluti per l'anno 2022/2023 pari ad euro 247,00 (all.to n.15).

Dall'ispezione ipotecaria aggiornata (all.to n.8) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Elenco Iscrizioni

Iscrizione del 04/07/2011 – Reg. Part. 3080 Reg. Gen. 19071 di IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 360.000,00 di cui Euro 180.000,00 per capitale; durata 5 anni, come da atto notar Fabrocini Silvana del 30/06/2011 rep.14245/7075.

A favore: [REDACTED]



contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento

Iscrizione del 03/12/2021 – Reg. Part. 4993 Reg. Gen. 36204 Pubblico ufficiale [REDACTED]
 [REDACTED] Repertorio 5927/7121 del 02/12/2021, IPOTECA CONC.
 AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI
 ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per Euro
 1.982.255,54 di cui Euro 991.127,77 per capitale.

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

Elenco Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 05/12/2013 – Reg. Part. 25017 Reg. Gen. 35978 Pubblico ufficiale
 Regione Campania Repertorio 4984 del 13/09/1934, ATTO AMMINISTRATIVO
 DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO
 CONSORTILE, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

A favore: [REDACTED]

Non è indicato il contro.

TRASCRIZIONE del 11/07/2022 – Reg. Part. 15740 Reg. Gen. 20890, Pubblico ufficiale
 Unep Corte d'appello di Napoli Rep. 13856 del 15/06/2022 ATTO ESECUTIVO O
 CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Relativamente ai beni oggetto della presenta procedura;

- ✓ rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di**



interesse storico disciplinata dall'art.26 delle N.T.A della vigente la Variante Generale al PRG;

- ✓ nel PRG e' classificato, come risulta dalla tavola 7 - **Classificazione Tipologica, Unità edilizie di recente formazione** - art.124 come certificato nel C.D.U., tuttavia si segnala la seguente anomali: il fabbricato nel quale ricadono gli immobili staggiti risale al 1800, come rappresentato nella ingrandimento stralcio della tav 13 della Pianta della città di Napoli, detta [REDACTED] realizzata tra i 1860-1882.;
- ✓ sono individuati, come risulta dalla tavola 8 - **Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi**;
- ✓ sono classificati, come risulta dalla tavola 12 - **vincoli geomorfologici area stabile**;
- ✓ non rientrano nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07 .2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n. 778/1922;
- ✓ non rientrano in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;
- ✓ **Non risultano emanati provvedimenti diretti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico**; resta salvo il combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004,.
- ✓ **non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.**
- ✓ E' stata inoltrata istanza presso l'Area Infrastrutture Stradali e Tecnologiche del Comune di Napoli in merito alla proprietà della strada cieca con accesso dal civico 28 . Ad oggi l'ufficio preposto non ha ancora risposto all'istanza (all.to n. 18).
- ✓ Come dichiarato dall'amministratore prop tempore del condominio [REDACTED] *"non ci sono spese straordinarie già deliberate, non ci sono cause in corso, allo stato non ho copia del regolamento di condominio, le aree comuni si possono identificare nella scala, androne e lastrico solare per i quali l'identificazione catastale è quella del fabbricato ovvero sez. MER foglio 8 particella 262, il vialetto al civico 28 dovrebbe essere di proprietà comunale anche se in alcune planimetrie*



datate risulta di proprietà della [REDACTED] gli spazi comuni per il parcheggio non ci sono". (all.to n. 15).

- ✓ TRASCRIZIONE del 05/12/2013 – Reg. Part. 25017 Reg. Gen. 35978 Pubblico ufficiale Regione Campania Rep. 4984 del 13/09/1934, ATTO AMMINISTRATIVO DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento A favore: [REDACTED]
[REDACTED] Non è indicato il contro. Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento (all.to n.8).

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- ✓ Iscrizione del 04/07/2011 – Reg. Part. 3080 Reg. Gen. 19071 di IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 360.000,00 di cui Euro 180.000,00 per capitale, durata 5 anni, come da atto notar Fabrocini Silvana del 30/06/2011 rep.14245/7075.
A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
contro: [REDACTED]
Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento
- ✓ Iscrizione del 03/12/2021 – Reg. Part. 4993 Reg. Gen. 36204 Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 5927/7121 del 02/12/2021 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per Euro 1.982.255,54 di cui Euro 991.127,77 per capitale
A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.
- ✓ TRASCRIZIONE del 11/07/2022 – Reg. Part. 15740 Reg. Gen. 20890, Pubblico ufficiale Unep Corte d'appello di Napoli Repertorio 13856 del 15/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

- ✓ Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ed edilizie ammonta a circa 6.500,00 € come determinato nella risposta ai quesiti "n.6". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.
- ✓ Il costo per riallineare il bene e depositare nuove planimetrie catastali, successivamente alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica, ammonta a circa 500,00 € come determinato nella risposta ai quesiti "n.4". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.
- ✓ Il costo per la redazione della certificazione energetica ammonta a di circa 150,00 come determinato nella risposta ai quesiti "n.6". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.

QUESITO 9

VERIFICA EDIFICAZIONE SUL SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita non è edificato su suolo demaniale.

QUESITO 10

SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti.

QUESITO 11

SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

Come dichiarato dall'amministratore prop tempore del condominio [REDACTED] *'non ci sono spese straordinarie già deliberate, non ci sono cause in corso, allo stato non ho copia del regolamento di condominio, le aree comuni si possono identificare nella scala, androne e lastrico solare per i quali l'identificazione catastale è quella del fabbricato ovvero sez. MER foglio 8 particella 262, il vialetto al civico 28 dovrebbe essere di proprietà comunale anche se in alcune planimetrie datate risulta di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] gli spazi comuni per il parcheggio non ci sono'*. Le spese ordinarie di tutti i beni



pignorati (sub. 1, 2, 3, 4 e 25) ammontano ad euro 159,48/annue e che al luglio 2023 risultano insoluti per l'anno 2022/2023 pari ad euro 247,00 (all.to n. 15).

QUESITO 12

VALUTAZIONE DEI BENI

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Criterio Di Stima

Per la determinazione del valore degli immobili in oggetto si è ritenuto opportuno determinare il valore adottando il metodo di "Stima Sintetico –Comparativa" in base al valore medio di mercato.

Stima Sintetica Comparativa in base al valore medio di mercato

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato. Con tale metodo il più Probabile Valore di Mercato Vpm si determina mediante la comparazione con il Valore Medio Vm di altri immobili che hanno le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Per scegliere gli immobili da comparare vi è dunque la necessità di individuare un mercato immobiliare omogeneo e dunque una parte di area urbana all'interno della quale la formazione del mercato immobiliare presenta caratteri comuni e ben precisi.

Per la determinazione del valore di mercato Vm si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) fornite dall'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare (all.to n. 16):

- 1) OMI (anno 2023, 2° semestre): sono stati considerati i valori riferiti ai laboratori insistenti nella fascia "C23/ Corso Garibaldi, Vasto, Stazione" del Comune di Napoli in cui ricadono le unità immobiliari. In detta zona il valore di mercato unitario risulta compreso per i laboratori in stato di conservazione normale tra un min di 800,00 €/mq, un max di 1.600,00 €/mq e un valore medio di 1.200,00 €/mq.
- 2) Borsino immobiliare (dati Marzo 2024): sono stati considerati i valori riferiti a laboratori insistenti nella zona "Corso Garibaldi, Vasto, Stazione" del Comune di Napoli. Per



laboratori il valore di mercato unitario risulta compreso tra 595,00 €/mq (valore minimo), 1.104,00 €/mq (valore medio) e 1.614,00 €/mq. (valore massimo).

Dall'analisi delle banche dati si assume un valore medio pari a 1.150,00 €/mq.

Il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà dato quindi da : $V_m = v_m \times S_c$

S_c rappresenta la Superficie Commerciale

L'immobile oggetto di stima come precedentemente calcolato presenta una superficie commerciale pari a circa 78,00 mq ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà: $V_m = v_m \times S_c = 1.150,00 \text{ €/mq.} \times 78,00 \text{ mq.} = 89.700,00 \text{ €}$

Coefficiente correttivi

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo **K** sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile nonché la localizzazione, in relazione all'ampia zona individuata dal Borsino Immobiliare e dall'Omi nella quale rientra l'immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati	
Ubicazione /posizione commerciale	0,85
Stato di conservazione fabbricati	0,85
Totale coefficiente K	0,72

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm} = K \times V_m = 0,72 \times 89.700,00 \text{ €} = 64.584,00 \text{ €}$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14 , comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:



Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore in €
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti	da decurtare il 10% del valore di stima: 64.584,00 € x 0,1	6.458,40
Regolarizzazione urbanistica/edilizia	Costo per le opere e le pratiche edilizie	6.500,00
Variazioni catastali	Aggiornamento della planimetria catastale	500,00
A.P.E.	Redazione attestato di prestazione energetica	150,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione in quanto il cespite è libero	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		13.608,40 €

Valore finale del bene

Valore di stima = 64.584,00 € - 13.608,40 € = 50.975,60 € **arrotondata a 51.000,00 €**

che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite "de quo"

Il valore finale del Lotto n. 1, immobile destinato a laboratorio, sito in Napoli, alla via Santa Maria delle Grazie a Loreto nn. 28B, 28C, 28D , piano T, individuati al NCEU alla sez. MER, Foglio 8 P.IIa 262 Subb. 2, 3, 4, è di:

51.000,00 € (cinquantunomila/00)

QUESITO 13**VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**

Non si tratta di quote indivise

QUESITO 14**CERTIFICAZIONI STATO CIVILE**

Il sottoscritto ha acquisito ed allega alla presente

(all.to n. 8).



LOTTO n. 2

piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione negozio, C/1 (negozi e botteghe), sita in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n. 31, piano T-S1, identificata al NCEU fabbricati di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 262, sub. 25.

QUESITO 1 **IDENTIFICARE I DIRITTI REALI E** **I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta così identificata in catasto (all.to n.5b):

U.I. destinata a negozio, C/1 (negozi e botteghe)

sita in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.31 piano T-S1.

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Cat. fab.: Sez. Urb. MER Foglio 8 P.lla 262 Sub. 25, rendita 1.842,20 €, z.c. 13, categoria C/1, Classe 5, Consistenza 82 mq., dati di superficie totali 138 mq, via Santa Maria delle Grazie a Loreto n. 31 piano T-S1.

Confina: a Nord in parte con androne e corpo scala, in parte con altre U.I. prop. aliena e in parte con strada avente accesso dal civico 28; a Est in parte con strada avente accesso dal civico 28 e in parte con altra U.I. sub. 2,3,4 stessa prop.; a Sud con altra U.I. di prop. aliena, a Ovest in parte con via Santa Maria delle Grazie a Loreto in parte con altra U.I. prop. aliena.

I dati catastali del bene (all.to n.5b) corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (all.to n.6).

TITOLARITA' E DIRITTI REALI

La suddetta unità immobiliare risulta di proprietà per i seguenti diritti e le seguenti quote:

- **Piena ed intera proprietà, quota 1/1, della** [REDACTED]

Il Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (all.to n. 6) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata [REDACTED] giusto atto di



compravendita per Notar Silvana Fabrocini del 25.05.2011 rep. 14121/6984 (all.to n. 9a).

QUESITO 2

DESCRIZIONE DEL BENE

UBICAZIONE

L'unità immobiliare a destinazione negozio, oggetto del presente Lotto n.2, è sita nel Comune di Napoli alla via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.31, piano T-S1 nel quartiere Mercato, Municipalità 2 (cfr. fig.1). La zona è caratterizzata da abitazioni di tipo economico ed è servita da negozi al dettaglio, ospedale, scuole ed altri servizi, nonché da autobus di linea e dista a breve distanza dalla stazione della Circumvesuviana, dalla stazione Centrale, dalla zona portuale, dal parcheggio di via Brin e dall'ingresso all'autostrada.



Fig.1 Vista aerea con l'individuazione del fabbricato in cui ricadono i cespiti staggiati.

Il PRG del Comune di Napoli individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'immobile, come: **zona A – insediamento di interesse storico** - disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del vigente P.R.G. Mappale Terreno Correlato: Foglio 145 - Particella 124.

IL FABBRICATO

L'immobile insiste in un fabbricato di antico impianto composto di n. 4 piani fuori terra e uno interrato, destinato a negozi al piano terra e ad abitazioni ai piani superiori. Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre e confina per più lati con un complesso



scolastico. L'accesso all'immobile dal civico 31 di via Santa Maria delle Grazie a Loreto è posto alla sinistra del portone d'ingresso al fabbricato. (cfr fig 2a, 2b).



Fig. 2a, 2b Il fabbricato di via Santa Maria delle Grazie n.30 con l'individuazione dell'ingresso al negozio civico 31

DOTAZIONI CONDOMINIALI E PARTI COMUNI

Come dichiara dall'amministratore pro tempore del condominio, [REDACTED] *“le aree comuni si possono identificare nella scala, androne e lastrico solare, [...] il vialetto al civico 28 dovrebbe essere di proprietà comunale anche se in alcune planimetrie datate risulta di proprietà della [REDACTED] gli spazi comuni per il parcheggio non ci sono”* (all.to n. 15). E' stata inoltrata istanza presso l'Area Infrastrutture Stradali e Tecnologiche del Comune di Napoli in merito alla proprietà della strada cieca con accesso dal civico 28. Ad oggi l'ufficio preposto non ha ancora risposto all'istanza (all.to n. 18). Il fabbricato non è dotato di ascensore e di servizio di portineria.



Fig. nn. 3a e 3b. L'ingresso al negozio del civico 28, utilizzato [REDACTED] dal quale si accede al piano sottostrada mediante una botola.



DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'accesso all'immobile al piano terra avviene dall'ingresso individuato dal civico 31 di via Santa Maria delle Grazie a Loreto (all.to n. 3b, foto n. 2-4). All'interno dell'immobile non vi sono scale o botole di comunicazione con il sottostante piano interrato al quale si accede attraverso un'ampia botola posta in un'altra U.I. fronte strada, di proprietà aliena, non oggetto di pignoramento, individuata dal civico n.29 e utilizzata dalla [REDACTED] [REDACTED] insieme al piano S1 del bene staggito (cfr. fig. 3a, 3b).

Come relazionato dall'ing. [REDACTED] in merito agli aspetti strutturali: *“l'edificio in cui si trova l'immobile in oggetto è realizzato con muratura portante in pietra di tufo squadrata e orizzontamenti che, tra piano interrato e piano terra, sono costituiti da volte (anch'esse in muratura di tufo) e, per lo meno tra piano terra e primo, sono composti da solai a putrelle metalliche e tavelloni forati di laterizio. I solai presentano, localmente, alcuni rinforzi formati da travi trasversali in acciaio, poggianti alle estremità su pilastrini di calcestruzzo armato annegati nella muratura portante, a formare una sorta di telaietti . [...] tali telai non sembrano avere una funzione collegata alla funzionalità e/o fruizione dell'immobile stesso, ma potrebbero (il condizionale è d'obbligo non avendo fatto sopralluoghi negli immobili del primo piano) avere una funzione di supporto di murature in falso o altri carichi concentrati agenti al di fuori della tessitura dei maschi murari principali, il tutto forse dovuto a modifiche della distribuzione interna degli appartamenti sovrastanti. [...] . Ai fini di quanto di pertinenza dell'immobile in oggetto, però, la presenza di tali telai non costituisce ostacolo alla fruizione dell'immobile, in quanto i pilastrini non emergono dalla muratura e i traversi superiori sono facilmente dissimulabili con un controsoffitto.* (all.to n. 7b, p. 3-4).

Per rendere visibile la consistenza dei cespiti è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 (cfr. all.to n.2b) Tav.1 e fig. 4) riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti.

Piano Terra

Stanza 1: si accede dal civico 31 di via Santa Maria delle Grazie a Loreto e dalla stanza 2. Presenta una superficie utile di circa 15,65 mq. e un'altezza di 4,15 ml. La stanza è dotata di



pavimentazione in marmettoni e le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte prive di intonaco e in parte coperte da pannelli in PVC o plastica (all.to n.3b, foto n. 5).

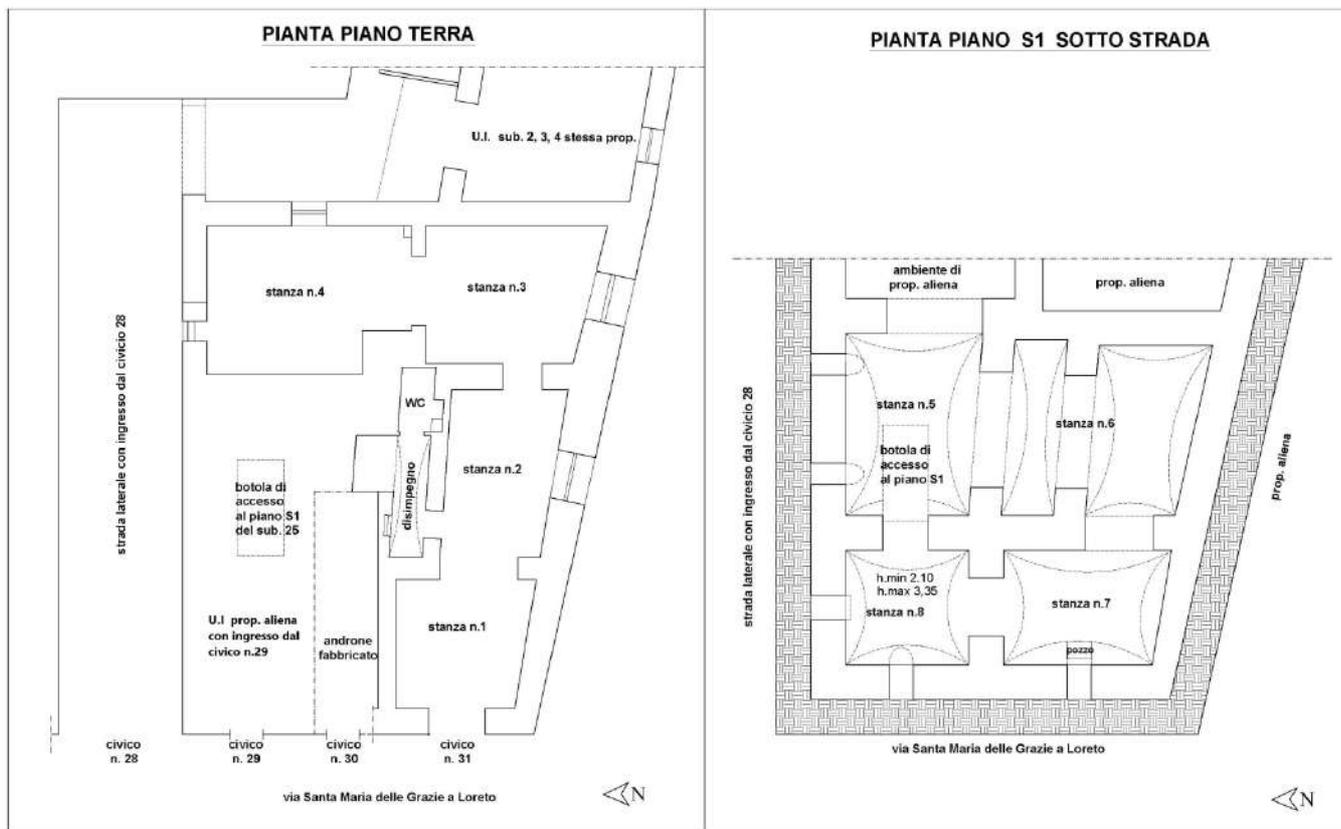


Fig. n.4 Rilievo dello stato dei luoghi del sub 25



Stanza n. 1



Stanza n. 2



Stanza n. 2



Stanza 2: si accede dalle stanze 1, 3 e dal disimpegno. Presenta una superficie utile di circa 16,00 mq. e un'altezza di 4,15 ml. La stanza è dotata di una finestra semicircolare in alto, di pavimentazione in marmettoni e le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte prive di intonaco e in parte coperte da pannelli in PVC o plastica. Il soffitto è in più parti privo di intonaco e con i tavelloni sfondellati (all.to n.3b, foto nn. 6-7).



Disimpegno



Stanza n. 3

Disimpegno: si accede dalla stanza 2 e dal wc. Presenta una superficie utile di circa 3,64 mq. e un'altezza media di 2.87 ml. (h. max 3,75, h. min 2,00 ml). La stanza coperta a volta ha la pavimentazione in marmettoni e le pareti in parte intonacate e tinteggiate (all.to n.3b, foto n.8.).

WC : si accede dal disimpegno. Presenta una superficie utile di circa 2,00 mq. e un'altezza di 1,96 ml. La stanza coperta a volta è dotata di pavimentazione in mattonelle che rivestono anche le pareti fino ad una certa altezza (all.to n.3b, foto n.9).



Stanza n. 3 comunicante con un'ampia apertura con la Stanza n. 4



Stanza 3: si accede dalle stanze 2 e 4. Presenta una superficie utile di circa 19,40 mq. e un'altezza di 4,20 ml. La stanza è dotata di una finestra semicircolare in alto e di un'ampia apertura ad arco che la collega con l'attigua stanza 4. La stanza è priva di pavimentazione, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte prive di intonaco o a rustico. Il soffitto è a rustico (all.to n.3b, foto nn.10-11-12).

Stanza 4: si accede dalla stanza 3. Presenta una superficie utile di circa 23,70 mq. e un'altezza di 4,20 ml. La stanza è dotata di una finestra in alto e di una porta murata verso la strada con ingresso dal civico 28. La stanza è priva di pavimentazione, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte prive di intonaco o a rustico. Il soffitto è a rustico (all.to n.3b, foto nn12-13a-13b).

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENTIVO

Relativamente allo stato di conservazione e manutentivo del piano terra si rimanda alla relazione dell'ing. [REDACTED] alle prove e indagini sulle strutture eseguite dall'ICS (all.ti nn. 7a, 7b, 7c). Per comodità di trattazione si riportano di seguito i punti salienti.

1) Solaio: *“Una situazione che [...] riveste rilevanza per la fruizione dell'immobile è quella rappresentata dalle scadenti condizioni in cui versano i tavelloni dei solai che, per la tipologia di solaio in questione, assolvono anche una funzione strutturale”* (all.to n.7b,p. 4).

- **Stanze n. 3 e 4:** *“le prove eseguite dalla I.C.S., mediante battitura manuale all'intradosso, hanno mostrato che le ultime due stanze sul retro, al piano terra [ndr. stanze 3 e 4] **presentano porzioni fessurate, pericolose e al limite del distacco di elementi di laterizio** (fenomeno non riscontrato – al momento nella prima stanza sul fronte strada) (all.to n. 7b, p. 4).*
- **Stanza n. 2:** *“nella seconda stanza [...], le prove di percussione non sono state eseguite perché **la situazione del solaio è visibilmente compromessa, senza necessità di prove strumentali: il fenomeno di sfondellamento risulta ivi già in atto, come dimostrato dalle fratture e dai distacchi rilevabili a carico di laterizi ed intonaci e dai detriti che cospargono il pavimento**”* (all.to n. 7b, p. 5).





Stanza 2: foto tratta dalla relazione dell'ing. [REDACTED] solaio dissestato nella seconda stanza e relativi detriti a terra

A tal riguardo l'ing. [REDACTED] evidenzia che: *“Per tale motivo, in occasione dell’accesso del 05.03.2024 [ndr all.to n. 7a] lo scrivente ha verbalizzato la situazione, notificandola sia al C.T.U. che al Custode Giudiziario a mezzo PEC, prescrivendo l’immediata messa in opera all’intradosso del solaio di un tavolato continuo a contrasto con putrelle e tavelloni, sostenuto da puntelli tali da assicurare un carico utile di non meno di 700 daN/mq, dandone nel contempo notizia al Condominio sovrastante. Il sottoscritto prescriveva, inoltre, l’uso tassativo di D.P.I. da cantiere (in primis casco e scarpe antinfortunistiche) per l’accesso all’immobile. A tale riguardo, si evidenzia che – in data 06.03.2024 - personale VV.F. convocato sul posto dal Custode Giudiziario, dopo aver preso visione dei luoghi, ha ritenuto non sussistente “...un pericolo di crollo imminente...” e, quindi, “...non (...) necessario diffidare da abitare i piani superiori...”, ma giudicando nel contempo “...necessari i lavori di manutenzione come indicati nella relazione dell’Ing. [REDACTED].”.* *Nella presente nota, il sottoscritto ribadisce le necessità del puntellamento con tavolato continuo e la necessità di avvisare delle condizioni del solaio il Condominio sovrastante, nella sua qualità di comproprietario.*” (all.to n. 7b, p. 5-6).





Stanza 2: foto tratta dalla relazione dell'ing. [REDACTED]
vista seconda stanza con muro dissestato piattabanda e detriti solaio a terra

2) *“La piattabanda sul vano di passaggio tra seconda e terza stanza al piano terra che presenta, su un lato, la muratura di appoggio in cattive condizioni [...], da sottoporre a ripristino localizzato con metodo scuci e cuci [...](all.to n. 7b, p. 7).*

3) **Murature verticali:** *“Per quanto riguarda la qualità della muratura verticale portante, si è riscontrata una discreta qualità dei blocchi di tufo, ma la malta è risultata generalmente poco consistente e di scadenti qualità meccaniche: le murature dovrebbero essere – ovviamente a cura del Condominio – sottoposte ad interventi di manutenzione straordinaria che prevedano il miglioramento delle caratteristiche delle malte (ad es. mediante iniezioni di boiaccia fluida a stabilità volumetrica), nel breve o medio periodo. Si è riscontrato, inoltre, il mancato ammorsamento dei blocchi nelle intersezioni dei maschi murari, un difetto costruttivo originario che, in occasione di eventuali futuri lavori di manutenzione straordinaria condominiali, potrebbe essere suscettibile di correzione” (all.to n. 7b, pp. 6-7).*

Opere di ripristino

Le opere di ripristino necessarie al risanamento dei solaio e della piattabanda sono:



- a) Posa in opere di rete antisfondellamento all'intradosso dei solai nelle stanze 3 e 4. Il costo di tale intervento è di circa 2.200,00 €.
- b) Riparazione dei tavelloni del solaio nella stanza n. 2. Il costo di tale intervento è di circa 2.400,00 €.
- c) Ripristino localizzato con scuci e cucì della muratura di appoggio della piattabanda sul vano di passaggio tra le stanze 2 e 3. Il costo di tale intervento è di circa 200,00 €.

In conclusione il costo delle opere di ripristino strutturali al piano terra ammontano in totale ad circa 4.800,00 €

DOTAZIONI

Infissi: L'immobile è dotato di saracinesca esterna in metallo e di infissi esterni in legno.

Impianti: L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico in pessime condizioni al momento non funzionante.

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'immobile oggetto di procedura si può considerare scadente.

Piano S1, sottostrada

Premesso che

come già anticipato in precedenza nell'immobile al piano terra, con acceso dal civico n. 31, non è stata rilevata la presenza di botole o scale di collegamento con la porzione dell'immobile che si sviluppa sotto il livello stradale S1. L'accesso al piano S1 avviene infatti da un'ampia botola posta in un'altra unità immobiliare fronte strada di proprietà aliena, non oggetto di pignoramento, posta alla destra del portone d'ingresso al fabbricato, individuata dal civico n.29 e utilizzata dal sig. [REDACTED]. Tale accesso consiste in, un'ampia botola dotata di montacarichi, che permette l'ingresso ai 4 ambienti che compongono il piano seminterrato del bene staggito e ad un'ambiente di proprietà aliena, non rappresentato nella planimetria catastale, attualmente utilizzato anche'esso dal [REDACTED] e non oggetto di pignoramento, a cui si può accedere unicamente dall'immobile staggito cfr. fig. 3a, 3b).





Stanza n. 5: in primo piano il montacarichi, sulla destra l'arco di comunicazione con la stanza 6 e sul fondo l'arco di comunicazione con il vano di proprietà aliena.

Tanto premesso si procede alla descrizione del piano S1 sotto il livello stradale.

Il livello S1, che si sviluppa sotto il livello della strada e al quale si accede, come già detto, attraverso un'ampia botola nella volta della stanza 5 (all.to n.3b, foto nn. 15-16), è composto da quattro ambienti con volte, con un'altezza media di 2,70 ml. (h. max 3,35; h. min. 2,10), che prendono luce ed aria da bocche di lupo alcune delle quali sono però chiuse. La pavimentazione è in marmettoni e le pareti sono tinteggiate.



Stanza n. 6



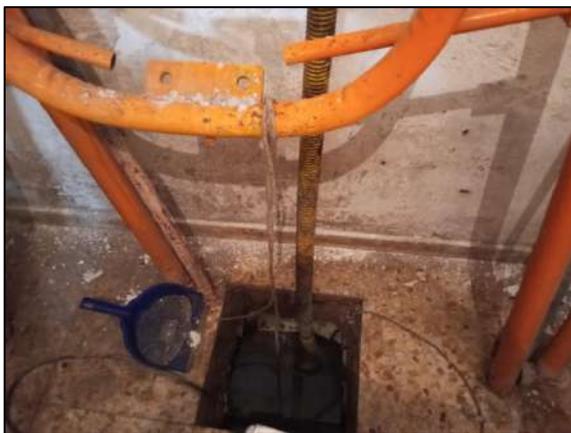
Stanza n. 7



Dalla stanza 5 (superficie utile di circa 23,00 mq.; all.to n.3b, foto nn.16-17) si accede:

- nella stanza 6 (superficie utile di circa 27,20 mq.; all.to n.3b, foto n.19) dal quale è diviso da due arconi;
- nella stanza 8 (superficie utile di circa 13,00 mq.; all.to n.3b, foto n.22);
- ed attraverso un'ampio arco, in un ambiente non riportato nelle planimetrie catastali nella consistenza del livello S1 del sub. 25 e quindi da considerare di proprietà aliena (all.to n.3b, foto n.18).

Nella stanza 7 (superficie utile di circa 16,75 mq. ; all.to n.3b, foto n. 20) è presente, quasi al centro della parete prospiciente la sede stradale un pozzo d'acqua con una pompa di sollevamento (all.to n.3b, foto n.21). Come dichiarato nel verbale di sopralluogo il pozzo d'acqua è stato dotato dal [REDACTED] di una pompa di sollevamento al fine di gestire le fuoriuscite d'acqua che si verificano in concomitanza di eventi meteorici (all.to n. 1). Un pozzo d'acqua simile, dotato anch'esso di pompa di sollevamento, si trova anche nell'ambiente di proprietà aliena.



Stanza n. 7 Pozzo d'acqua con pompa di sollevamento



Stanza n. 8

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENTIVO

Relativamente allo stato di conservazione e manutentivo del piano interrato S1 si rimanda alla relazione dell'ing. [REDACTED] e alle prove e indagini sulle strutture eseguite dall'ICS (all.to n. 7a, 7b, 7c). Per comodità di trattazione si riportano di seguito i punti salienti.

“Il locale posto al piano interrato [...], presenta le murature perimetrali e di spina rivestite da una controparete in blocchi di laterizio, e quindi non raggiungibili; per quanto concerne



la copertura del piano questa è stata realizzata con volte in muratura di tufo, che presentano un'umidità diffusa all'intradosso" (all.to n. 7c, p.5).

Pozzetto d'acqua. "Al piano interrato sono stati rinvenuti n. 2 pozzetti con apertura a quota del piano di calpestio, uno ricadente nell'immobile oggetto di procedura (per la precisione in posizione planimetricamente corrispondente all'accesso sovrastante al civico 31) e un altro in un locale posteriore appartenente all'altro cespite catastale. Nei pozzetti – all'interno delle quali vi sono pompe sommerse - è stata rinvenuta la presenza di acqua, limpida, con pelo libero a 22 cm dal pavimento. In occasione dell'accesso, l'occupante del cespite al civico 29 ha riferito la circostanza che, periodicamente, si verificano allagamenti dei locali al piano interrato, con un battente d'acqua di circa 15/20 cm rispetto al piano di calpestio: trattasi di acqua limpida che, nel giro di alcune ore, ritorna al livello sottoposto al pavimento. Secondo quanto riferito dal [REDACTED] le pompe sommerse un tempo garantivano lo smaltimento delle acque in occasione degli allagamenti, ma ultimamente il sistema non risulta più efficiente" (all.to 7b, pp.2-3).

"Il campione di acqua prelevato nel pozzetto al piano interrato è stato sottoposto dalla I.C.S. – come da certificato allegato al citato Rapporto I.C.S. – a determinazione del contenuto di cloruri per confrontarlo con i valori tipici dell'acqua marina (~19 g/l) e dell'acqua dolce (~1 g/l). Il valore rilevato di 0,039 g/l fa escludere che trattasi di acqua marina o di acqua di transizione falda-mare. Ci troviamo, con ogni probabilità, in una zona in cui la circolazione idrica sotterranea è dominata dalla presenza di una falda superficiale che ha un probabile verso di scorrimento in direzione della linea di costa non lontana (e che è dominata dall'intervento delle colmate che hanno esteso la linea di costa per diversi metri verso il mare). La diversità granulometrica e litologica dei materiali piroclastici rimaneggiati e la giacitura caotica si prestano all'accumulo delle acque provenienti dall'entroterra e già conosciute in tempi molto antichi, ma con distribuzione di difficile ricostruzione. A complicare ancor più l'idrologia dell'area interviene il fenomeno del galleggiamento lungo la fascia costiera dell'acqua di falda su quella marina; tutto ciò condiziona l'andamento delle principali direttrici di flusso delle acque sotterranee che si discosta sensibilmente da quanto osservato in altre zone della città dove la morfologia originaria non sia stata pesantemente modificata.

Il sistema idrogeologico sommariamente descritto genera spesso una risalita di acque nei locali interrati della zona, fenomeno che può pertanto definirsi fisiologico.



Al momento, in assenza di un'impiantistica adatta all'istantaneo smaltimento delle acque in risalita dalla falda, la probabilità di allagamento dei locali interrati deve essere considerata come un'eventualità sempre presente e, quindi, come una caratteristica intrinseca dell'immobile” (all.to 7b, pp.7-8).

DOTAZIONI

Impianti: L'immobile è dotato di impianto elettrico non a norma.

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'immobile oggetto di procedura si può considerare scadente.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n. 10), il costo per la redazione dell'APE è di circa 150,00 €.

CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1) **La superficie commerciale (Sc) del Lotto n. 1** è determinata secondo i criteri riportati nelle “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*” (D.M. 138/98 All.C). Nell'allegato 2 “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ...*” del “*Manuale della Banca Dati dell'OMI*” si specifica quanto segue.– “*Unità Immobiliare Parte di un edificio*” 2.1 *Superficie commerciale. La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);*

Misurazione: a)Vani Principali ed accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25; Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:



qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Superfici	Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie vani principali (piano T)	105,50 mq	100%	105,50 mq
Superfici pertinenze (piano S1)	107,00 mq	50 %	53,50 mq
Totale Sr + Snr			159,00 mq.

La superficie commerciale Lotto n.1 (Sc) 159,00 mq.

2) **Superficie utile netta del Lotto 1** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole viste in precedenza.

La superficie utile netta/calpestable, dell'attuale stato dei luoghi, corrisponde a:

Superfici	Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie vani principali (piano T)	80,50 mq	100%	80,50 mq
Superfici pertinenze (piano S1)	80,00 mq	50 %	40,00 mq
Totale			120,50 mq.

Superficie calpestable Lotto n.1 (utile) = 120,50 mq

QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli (all.to n. 5b), catasto fabbricati alla:

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Cat. fab.: Sez. Urb. MER Foglio 8 P.lla 262 Sub. 25, rendita 1.842,20 €, z.c. 13, categoria C/1, Classe 5, Consistenza 82 mq., dati di superficie totali 138 mq, via Santa Maria delle Grazie a Loreto n. 31 piano T-S1.



Al catasto terreni i beni sono identificati al **foglio 145, particella 124.**

Intestatari: per la quota di 1/1 della piena proprietà alla [REDACTED]

Confina: a Nord in parte con androne e corpo scala, in parte con altre U.I. prop. aliena e in parte con strada avente accesso dal civico 28; a Est in parte con strada avente accesso dal civico 28 e in parte con altra U.I. sub. 2, 3, 4 stessa prop.; a Sud con altra U.I. di prop. aliena, a Ovest in parte con via Santa Maria delle Grazie a Loreto, in parte con altra U.I.

CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Dall'analisi del Mod 5 e delle visure catastali storiche risultano le seguenti variazioni catastali (all.to n. 5b):

All'impianto, 1946, (all.to n. 5b) l'immobile era diviso in due subalterni autonomi e con ingressi indipendenti:

- il sub. 5, categoria C/1 negozi e botteghe con ingresso dal civico 28e della strada laterale a cui si accede dalla via Santa Maria delle Grazie a Loreto 28 (cfr. fig 5).

Sul retro del Mod. 5 vi è un disegno a matita schematico;

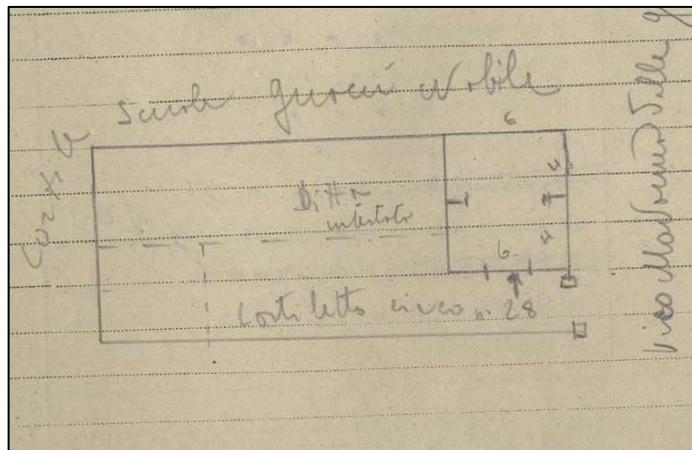


Fig. n.5 Retro del Mod. 5 d'impianto del sub 5 con una pianta schematica dell'unità immobiliare

- il sub. 7, categoria C/1 negozi e botteghe con ingresso dalla via santa Maria delle Grazie a Loreto n.31, composto da piano T e S1. Non vi è grafico.

1984 circa Nell'atto di compravendita per Notar Leopoldo Chiari del 25.06.1985 rep 116965 (all.to n. 9c) con il quale viene venduto il sub. 5 (piano T-S1) si dichiara che il sub. 5 è stato generato dalla fusione con il sub. 7 che è stato soppresso. Successivamente il sub 7 scompare tanto da non essere presente né in banca dati (all.to n5b), nè nell'elenco immobili



della p.lla 262 del foglio 8. In catasto è stata reperita una planimetria del sub. 5 datata 28.04.1984 la cui consistenza è conforme all'attuale consistenza catastale del sub 25 rappresentata nella planimetria del 2009 (cfr. fig 6).

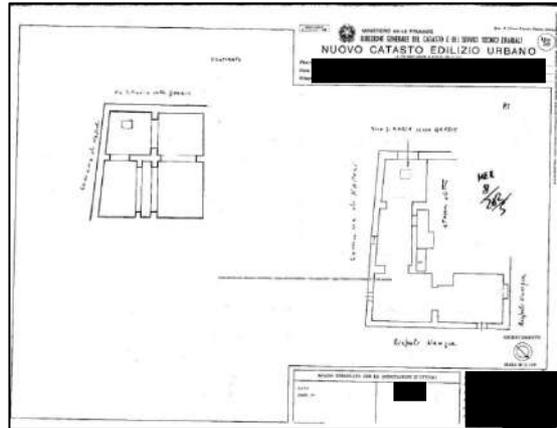


Fig. n.6 Planimetria catastale del sub. 5 datata 28.08.1984

2004 con variazione del 13/07/2004 Pratica n. NA0383242 in atti dal 13/07/2004 RETT. CONSISTENZA RIC 382914/04 (n. 18766.1/2004) la consistenza del sub. 5 da 39,00 mq. passa a 103,00 mq. in seguito a rettifica.

2007 con variazione in soppressione del 15/10/2007, pratica n. NA0770236, in atti dal 15/10/2007 - VARIAZIONE - DIV. E CAMB. DI DEST. DA C/1 A C/2 (n.44292.1/2007), il sub. 5 piano T-S1 viene soppresso e frazionato e genera i sub 23, piano T cat. C/1 (negozi e botteghe) e sub. 24 piano S1 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito).

2009 con variazione in soppressione del 06/04/2009, pratica n. NA0313877, in atti dal 06/04/2009 - VARIAZIONE - FUS. CAMBIO DI DEST. DA C2 A C1 (n.22466.1/2009) i sub. 23 piano T e 24 piano S1 vengono fusi e soppressi e generano il sub 25 T-S1 con categoria C/1 (negozi e botteghe) e viene depositata l'attuale planimetria catastale.

OSSERVAZIONI IN MERITO ALLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO, LA CERTIFICAZIONE NOTARILE ETC.

I dati catastali (comune censuario, sez. urb., foglio, p.lla e sub.) risultanti dalla visura effettuate all'Agenzia del Territorio (all.to n.5b) identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva in atti (all.to n. 4), nell'atto di compravendita per Notar Silvana Fabrocini del 2011 (all.to n.9a), nell'Atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione (all.to n. 6).



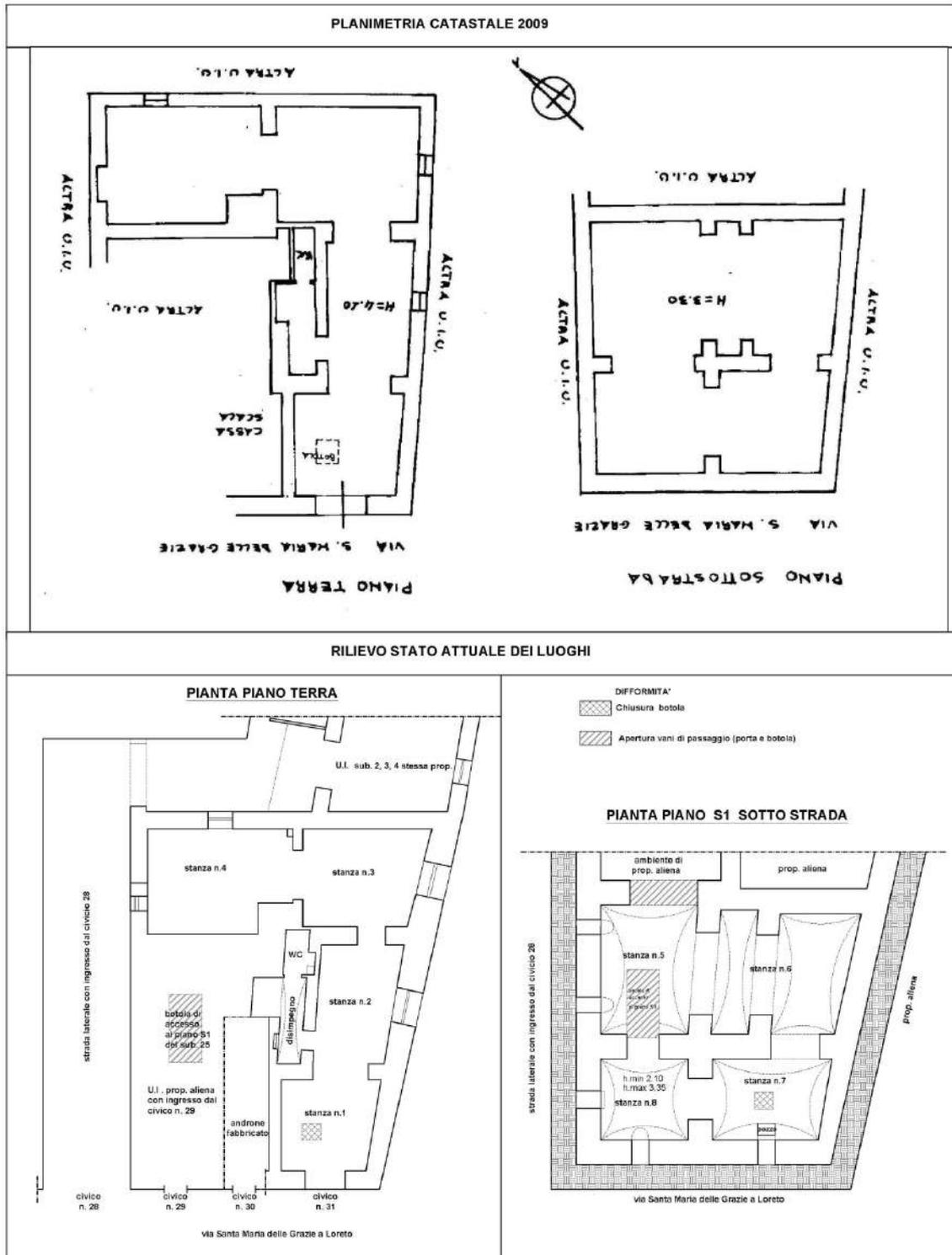


Fig. n. 7 Difformità tra planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi del sub. 25

CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

Dal confronto tra la planimetria catastale attuale, risalente al 2009 (all.to n. 5b) e l'attuale stato dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU (all.to n.2b, Tav.1) si evincono le seguenti difformità (cfr fig.7):

1) l'accesso al livello S1, sottostrada, non avviene dalla botola nella stanza 1 al piano T, rappresentata nella planimetria catastale, ma da una botola posta in altra unità immobiliare

fronte strada, di proprietà aliena, non oggetto di pignoramento, situata alla destra del portone d'ingresso al fabbricato, individuata dal civico n.29, e utilizzata dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] L'ingresso, è un'ampia botola dotata di montacarichi, che permette l'accesso alla stanza 5 del piano S1 e quindi a tutto il piano interrato del bene staggito e ad un ambiente di proprietà aliena attualmente utilizzato anche'esso dal [REDACTED] (cfr. fig.7). A detto ambiente di proprietà aliena, non oggetto di pignoramento e utilizzato dal [REDACTED] si può accedere unicamente attraverso l'immobile staggito.

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia sarà necessario allineare il bene e depositare nuova planimetria in catasto. Il costo di detta attività ammonta a circa 500,00 €.

QUESITO 4

SCHEMA PROSPETTO SINTETICO DEL BENE

- LOTTO N.2 -

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione negozio, C/1 (negozio e botteghe), sita in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.31 piano T-S1, identificata al NCEU fabbricati di Napoli sez. MER, foglio 8, p.lla 262, sub. 25. Confina a Nord in parte con androne e corpo scala, in parte con altre U.I. prop. aliena e in parte con strada d'accesso dal civico 28; a Est in parte con strada d'accesso dal civico 28, in parte con altre U.I. sub. 2, 3, 4 stessa prop.; a Sud con altra U.I. di prop. aliena, a Ovest in parte con via Santa Maria delle Grazie a Loreto e in parte con altra U.I. prop aliena. L'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'accesso al livello S1, sottostrada, che non avviene dalla botola nella stanza 1 al piano T, ma da altra unità immobiliare di proprietà aliena, non oggetto di pignoramento, individuata dal civico n.29 e alla presenza di un ambiente al livello S1 di proprietà aliena non oggetto di pignoramento e non presente nella planimetria catastale (cfr. fig.7). A detto ambiente di proprietà aliena si può accedere unicamente dal bene pignorato. Il fabbricato nel quale ricade l'immobile è legittimo urbanisticamente in quanto edificato ante 1935; il descritto stato dei luoghi non corrisponde al Mod. 5 catastale d'impianto in ordine all'accorpamento dell'ex sub 5 con l'ex sub 7 mediante l'apertura di un vano porta tra i due locali, alla chiusura dell'originario ingresso all'ex sub. 5, alla chiusura della botola per accedere al livello S1 nella stanza 1 del bene staggito, e alla realizzazione dell'accesso al livello sottostrada, attraverso un'ampia botola dotata di montacarichi posta in un'altra unità immobiliare, individuata dal civico n.29, di



proprietà aliena e non oggetto di pignoramento. Inoltre è presente, al piano S1, un ambiente presumibilmente di proprietà aliena al quale si può accedere esclusivamente dall'immobile pignorato. Al fine di regolarizzare il bene sarà necessario sanare l'accorpamento, riaprire la porta d'ingresso verso la strada laterale e la botola per accedere al livello S1 mediante le opportune pratiche edilizia da presentare all'Edilizia Privata e al Genio civile. In merito all'ambiente di prop.aliena, non oggetti di pignoramento, al piano S1, con accesso dal bene staggito il sottoscritto esperto stimatore, rilevata la complessità della situazione, si rimette alla volontà della S.V.Ill.ma in merito alla scelta della soluzione più opportuna tra le due che lo scrivente propone: Soluzione 1) costituzione di servitù di passaggio a favore dell'ambiente di proprietà aliena al livello S1, gravante sulla stanza n. 5 del bene staggito, mediante la realizzazione di un percorso dalla botola, posta nell'immobile al civico 29, all'ambiente di proprietà aliena, previo realizzazione di una parete tra la stanza 5 e l'ambiente di prop. aliena dotata di porta di accesso. Soluzione n. 2) realizzazione di una parete di separazione tra la stanza 5 e l'ambiente di proprietà aliena.

In merito allo stato di conservazione del bene, come si legge nella relazione tecnica dello strutturista si segnala che al piano terra: nelle stanze n. 3 e 4 i solai presentano porzioni fessurate, pericolose e al limite del distacco di elementi di laterizio, nella stanza 2 il solaio è visibilmente compromesso poiché il fenomeno di sfondellamento risulta già in atto, uno degli appoggi della piattabanda del vano di collegamento tra le stanze 2 e 3 si presenta in cattive condizioni. Per dette situazioni sono necessari interventi di risanamento. Al piano interrato S1 è presente un pozzo d'acqua dotato di pompa sommersa, acqua che periodicamente allaga i locali al piano interrato che, nel giro di alcune ore, ritorna al livello sottoposto al pavimento come riferito dall'attuale occupante. Al momento, in assenza di un'impiantistica adatta all'istantaneo smaltimento delle acque in risalita dalla falda, la probabilità di allagamento dei locali interrati deve essere considerata come un'eventualità sempre presente e, quindi, come una caratteristica intrinseca dell'immobile. Non risulta ordine di demolizione del bene e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

PREZZO BASE LOTTO n. 2:

1) Valore di mercato senza servitù di passaggio al piano interrato

128.000,00 € (centoventottomila/00)



2) Valore di mercato con costituzione di servitù di passaggio al piano interrato**124.000,00 € (centoventiquattromila/00)****QUESITO 5****PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE****RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Dall'esame della documentazione depositata e dagli atti di compravendita acquisiti dal sottoscritto, risultano le seguenti vicende traslative dei beni del Lotto n.2:

Nel 2011 I beni sono pervenuti per la quota di 1/1 alla [REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Silvana Fabrocini del 25.05.2011 rep./racc. 14121/6984, trascritto a Napoli il 08.06.2011 ai nn. 16214/11355 (all.to n.9a). Si evidenzia che per errore nell'atto la parte venditrice dichiara che il bene le è pervenuto per acquisto fattone dalla [REDACTED]

[REDACTED] con atto per Notar Enrico Marano del 30.10.1977 rep. 1692 e che il fabbricato nel quale ricadono gli immobili è stato realizzato con L.E. n.51 del 12.05.1973 ed è stata rilasciata licenza di abitabilità n. 40/1975 in data 30.03.1977. Il sottoscritto ha visionato l'atto per Notar Marano del 30.10.1977 rep. 1692/417 (trascritto il 23.12.1977 ai nn. 17768/13340) ed esso si riferisce alla compravendita tra [REDACTED] e la [REDACTED] di un immobile sito in Napoli alla via Cornelio dei Gracchi 53, 61, 69, 77, fabbricato 15/B, scala C piano 2, int. 4.

Nell'atto il bene staggito presenta le attuali coordinate catastali: Sez. Mer, foglio 8, p.lla 262, sub. 25 (ex 5) ;

Nel 2004 Il bene è pervenuto per la quota di 1/1 a [REDACTED] [REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED] e [REDACTED] coniugati in regime di [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Filippo Improta del 14.09.2004, rep./racc. 43008/4879, trascritto a Napoli 1 il 17.09.2004 ai nn. 25839/15779 (all.to n.9b). Nell'atto il bene presenta le seguenti coordinate catastali: Sez. Mer, foglio 8, p.lla 262, sub. 5 e viene descritto come un *"locale negozio della superficie complessiva di mq. 103 (centotre) circa, avente accesso dal civico 31 (trentuno) composto da un vano terraneo con annesso retrobottega e scatinato"*;



Nel 1985 Il bene è pervenuto per la quota di 1/1 a [REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Leopoldo Chiari del 25.06.1985, rep./racc. 116965/11071, trascritto a Napoli 1 il 28.06.1985 ai nn. 12431/9253 (all.to n.9c). Nell'atto il bene presenta le seguenti coordinate catastali: Sez. Mer, foglio 8, p.lla 262, sub. 5, *“per effetto di fusione delle ex p.lle 262/7 e 262/5 del foglio 8”* e viene descritto come un *“immobile sito in Napoli al Vico S. Maria delle Grazie a Loreto n. 31 composto da un vano terraneo con annesso retrobottega e sottostante scatinato”*.

QUESITO 6 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA:

Nel comune di Napoli è vigente la Variante Generale al PRG, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004.

Tanto premesso il fabbricato, di cui sono parte gli immobili del Lotto n.2,

1) come attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente ufficio (all.to n. 11):

- ✓ rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di**
- ✓ **interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle N.T.A della vigente la Variante Generale al PRG;
- ✓ e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - **Classificazione Tipologica, Unità edilizie di recente formazione** - art.124;
- ✓ e' individuata, come risulta dalla tavola 8 - **Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi;**
- ✓ e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - **vincoli geomorfologici area stabile;**
- ✓ non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici “Agnano Camaldoli” (Dm 06.11.1995) e “Posillipo” (Dm14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco



Regionale Metropolitanamente delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07 .2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n. 778/1922;

- ✓ rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
- ✓ non rientra in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;

2) come attestato nel certificato vincolistico rilasciato dalla competente Soprintendenza (all.to n. 13):

- ✓ **Non risultano emanati provvedimenti diretti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico;** resta salvo il combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004, per cui *“le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti”, “che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2”*. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle N.T.A della vigente la Variante Generale al PRG.
- ✓ **non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.**

LEGITTIMITÀ URBANISTICA E TITOLI EDILIZI

L'immobile pignorato ricade in un fabbricato, a prevalente carattere residenziale, sito nel Comune di Napoli alla via Santa Maria delle Grazie a Loreto n. 30. Il fabbricato, un edificio di antico impianto realizzato nell'Ottocento è legittimo urbanisticamente in quanto edificato ante 1935 (anno di entrata in vigore del “Regolamento Edilizio del Comune di Napoli” che prevede l'obbligo della Licenza edilizia per i manufatti di nuova costruzione). Per tale motivo non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e si può dunque affermare che è garantita la legittimità e la commerciabilità dell'immobile pignorato. A sostegno di quanto innanzi asserito si deposita ingrandimento stralcio della tav 13 della Pianta della città di Napoli, detta [REDACTED] realizzata tra il 1860-1882 (all.to n. 17). La destinazione d'uso del



bene pignorato è compatibile con quella censita in catasto (C/3 laboratori per arti e mestieri). Inoltre si segnala:

- che il fabbricato, nel quale ricade l'immobile staggito, rientra come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi (all.to n. 11);
- la seguente anomalia: il fabbricato, nel quale ricade l'immobile staggito, risale al XIX secolo, come rappresentato nell'ingrandimento stralcio della tav 13 della Pianta della città di Napoli, detta ██████████ realizzata tra i 1860-1882 (all.to n.17), mentre nel PRG e' classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, Unità edilizie di recente formazione - art.124 come certificato nel C.D.U. (all.to n. 11);

Titoli edilizi, istanze di condono etc.

In riferimento all'immobile staggito:

- a) Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli non risultano Istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 (all.to n. 12).
 - b) Come attestato dal Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli, non risultano fascicolo di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi (all.to n. 12).
 - c) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli (all.to n.11):
 - “dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2023”.
 - non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna;
 - non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche edilizie dal 1995 a data odierna.
- Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.

Certificato di agibilità

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità come certificato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli (all.to n.11).



Attestato di prestazione energetica APE

L'immobile del Lotto n. 2 non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n. 10). Il costo per la redazione dei certificati di prestazione energetica APE, è di circa 150,00 €.

Difformità riscontrate nel corso del sopralluogo

Al fine di riscontrare eventuali difformità è necessario confrontare lo stato attuale dei luoghi rilevato dallo scrivente CTU (all.to n.2b Tav. 1) con la documentazione catastale d'impianto relativa ai subalterni originari, ex subb. 5 e 7 (Mod 5 del 1946, all.to n.5b). Infatti l'attuale sub. 25 (ex sub. 5), come già argomentato nella risposta al quesito n.3 e dichiarato nell'atto di compravendita per notar Leopoldo Chiari del 1985 (all.to n. 9c), tra origine dalla fusione degli ex subb. 5 e 7 oggi soppressi.

a) il Mod. 5 dell'ex sub. 5 con, sul retro, schizzo schematico a matita della planimetria dell' U.I. (fig. n. 8 e all.to n.5b). Dal disegno si deduce che l'ex sub. 5 era costituito dagli attuali ambienti 3 e 4 ai quali si accedeva attraverso una porta oggi parzialmente murata individuata con il civico 28e della strada laterale con ingressi da via Santa Maria delle Grazie a Loreto n 28. L'immobile era una bottega Cat. C/1;

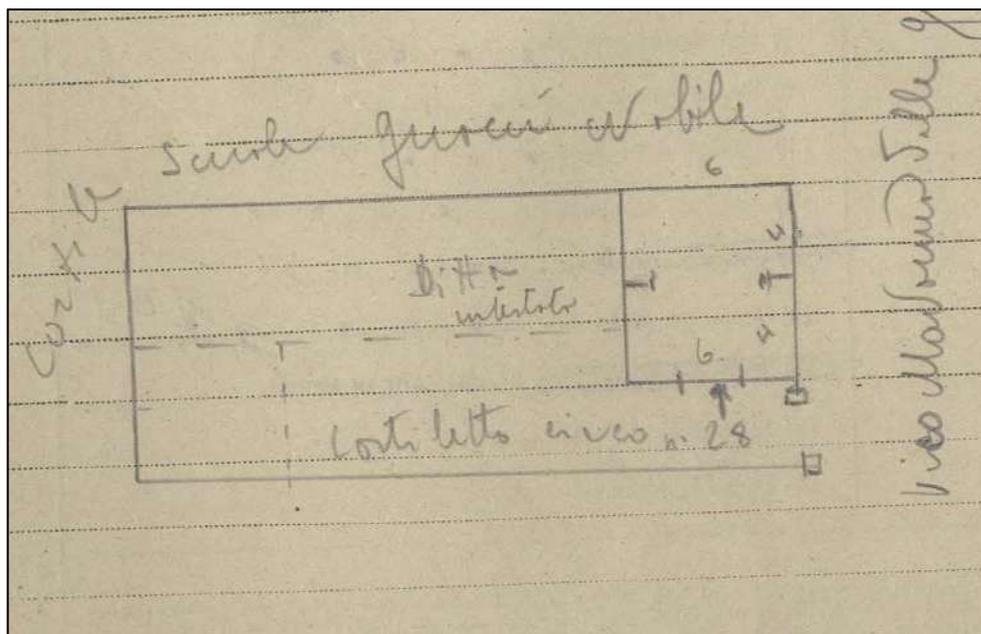


Fig. n.8 Retro del Mod. 5 d'impianto del sub 5 con una pianta schematica dell'unità immobiliare



b) il Mod. 5 dell'ex sub.7 è privo di rappresentazione grafica della planimetria dell'U.I. (all.to n.5b). Tuttavia dalla lettura del modello si evince che l'immobile era una bottega (Cat. C/1) con ingresso dal civico n. 31 (attuale ingresso al Sub. 25) ed era composto da piano T e S1 (cfr. fig. 9 e all.to n.5b). L'ingresso al livello S1 viene indicato in tutte le planimetrie successive, del 1984 e del 2009, da una botola posta nella stanza n.1 al piano terra.

DITTA DA ISCRIVERE NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO		COLLEGAMENTO (b)	Cat. vigente	Nuovo catasto edilizio urbano	ELEMENTI DEL CLASSAMENTO	
Rione <i>Mercato</i> Via <i>San Maria della Grazia</i>		Numero di fila partita	<i>1558/9a-9487</i>		Categoria <i>C/1</i>	
N. <i>31</i> Piano <i>S1</i> int. <i>a L. 1°</i>		Sezione o Comune Censuario	<i>Mercato</i>		Classe <i>proposta</i> <i>5</i>	Tariffa L.
Destinazione ed uso <i>Bottega</i>		Foglio	<i>253</i>	<i>262/7</i>	Consistenza catastale	vani utili <i>36,34</i>
		Numero di mappa			metri quadrati	
		Qualitero			metri cubi	
		Imp. attuale	<i>1.150</i>			
		Riv. da Catastale				

Fig. n.9 Dettaglio del fronte del Mod. 5 d'impianto dell'ex sub 7.

Dal confronto tra il grafico dell'attuale stato dei luoghi (all.to n.2b Tav. 1) e quanto desunto dallo schizzo della planimetria dell'ex sub. 5 e dalla descrizione dell'ex sub. 7 entrambi contenuti nei relativi Mod . 5 del 1946 si possono riscontrare le seguenti difformità (all.to n.2b Tav. 2):

- Accorpamento dell'ex sub 5 con l'ex sub 7 mediante l'apertura di un vano porta tra i due locali al piano terra;
- chiusura dell'originario ingresso all'ex sub. 5;
- chiusura della botola per accedere al livello S1, rappresentata nelle planimetrie catastali del 1984 e del 2009 nella stanza 1 del bene staggito, e realizzazione dell'accesso al livello sottostrada, attraverso un'ampia botola dotata di montacarichi posta in un'altra unità immobiliare di proprietà aliena, situata alla destra del portone d'ingresso al fabbricato, individuata dal civico n.29, e utilizzata dal [REDACTED]. Da detta botola si accede alla stanza n. 5 e quindi a tutto il piano interrato;
- Inoltre va evidenziato che è presente un ambiente presumibilmente di proprietà aliena e attualmente anche'esso utilizzato dal [REDACTED] al quale si può accedere esclusivamente dal piano interrato del bene staggito.

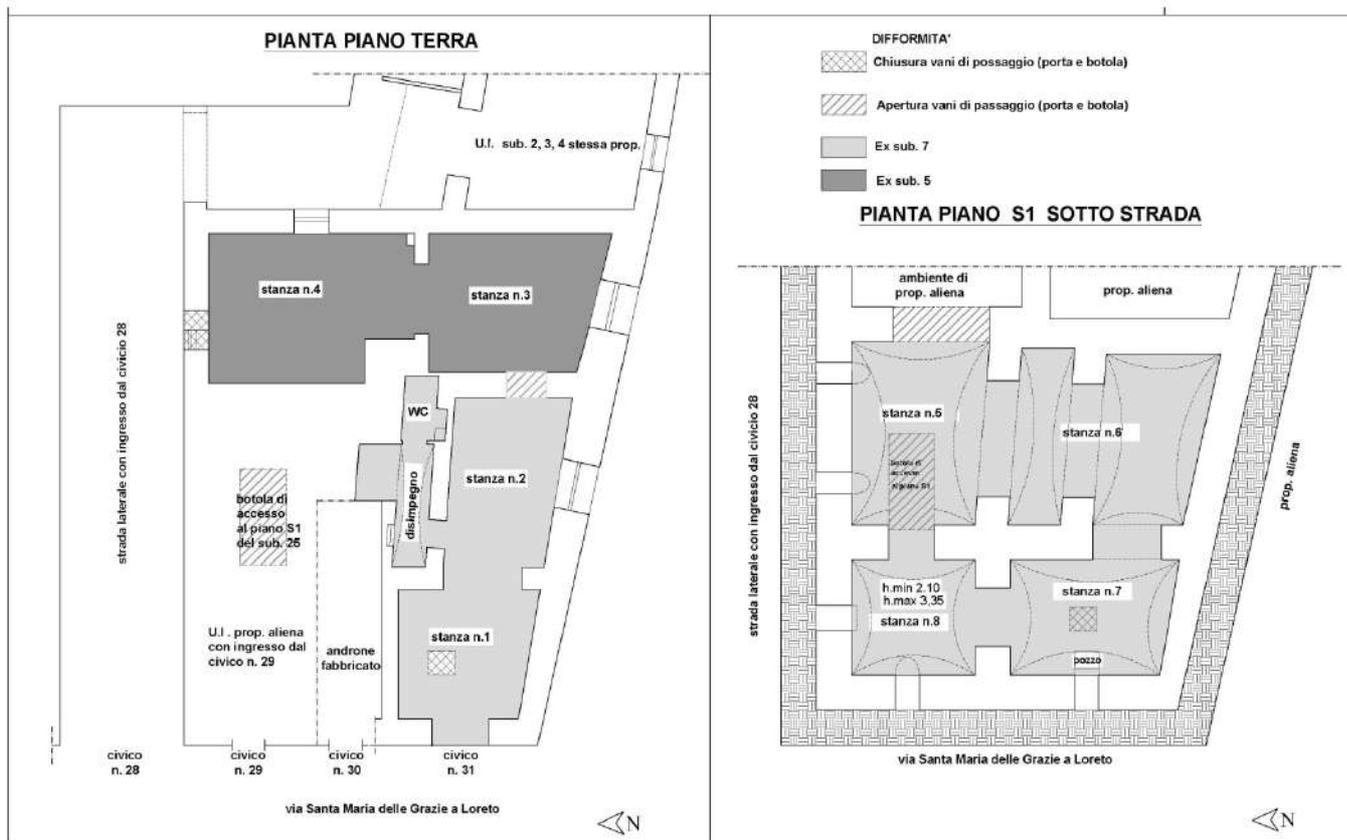


Fig. 9 Difformità rilevate dal confronto tra il MOD. 5 d'impianto degli ex sub. 5 e 7 e il rilievo dello stato dei luoghi del sub. 25.

Regolarizzazione urbanistica ed edilizia

Premesso che:

- come certificato dallo Sportello Unico dell'edilizia non risultano pratiche edilizie per la realizzazione di dette difformità;
- non è possibile stabilire la data di realizzazione di dette difformità.
- il fabbricato, nel quale ricade l'immobile staggito, risale al XIX secolo come rappresentato nell'ingrandimento stralcio della tav 13 della Pianta della città di Napoli, detta ██████████ realizzata tra i 1860-1882 (all.to n.17), mentre nel PRG e' classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, Unità edilizie di recente formazione - art.124 come certificato nel C.D.U. (all.to n.11);

Tanto premesso al fine di regolarizzare il bene sarà necessario sanare l'accorpamento, riaprire la porta d'ingresso verso la strada laterale e la botola per accedere al livello S1 attraverso le opportune pratiche edilizia da presentare all'Edilizia Privata e al Genio civile .

In conclusione il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia comprensivo di opere ammonta a circa 5.000,00 €, escluse le eventuali sanzioni. Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia sarà necessario allineare il bene e depositare in catasto una nuova planimetria catastale.

Infine si evidenzia la seguente criticità:

Premesso che:

l'ambiente di proprietà aliena presente al livello S1, attualmente utilizzato dal [REDACTED] si qualifica come un ambiente intercluso ovvero circondato da ambienti altrui e per questo privo di uscita sulla pubblica via. Esso infatti è un ambiente interrato che confina a Nord e a Est con un terrapieno sotto la sede stradale, a Sud è chiuso da una parete -pertanto si suppone confini con una proprietà aliena - e a Ovest con la stanza 5 del livello S1 del bene staggito. Inoltre esso si sviluppa al di sotto della stanza n. 4 al piano terra del bene pignorato.

Rilevato che detto ambiente di prop. aliena:

- non è oggetto di pignoramento;
- attualmente è utilizzato, come tutto il piano interrato dal [REDACTED] il quale nel verbale di sopralluogo del 15.06.2023 dichiarava: “ *Quando ho acquistato il locale sito al civico 29 piano T, lo stesso era fornito di una scala di accesso al piano seminterrato. Ho chiesto ai proprietari dell'epoca (circa anni 80') del locale adiacente al mio, i quali ignoravano tale circostanza. Successivamente mi sono informato presso l'archivio Notarile e gli uffici del Catasto ed è risultato di mia proprietà esclusivamente il piano terra*” (all.to n.1).
- è privo di alcuna parete di separazione dal bene staggito;
- presenta al suo interno un pozzo dotato di pompa di sollevamento per aspirare l'acqua che tracima dal pozzo in concomitanza con eventi meteorici;
- è accessibile esclusivamente dalla stanza n. 5 del bene staggito attraverso la botola presente nel negozio utilizzato dal [REDACTED] con accesso dal civico n. 29, immobile di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento.

Tanto premesso e rilevato:

il sottoscritto esperto stimatore, vista la complessità della situazione si rimette alla volontà della S.V.Ill.ma in merito alla scelta della soluzione più opportuna tra le due che lo scrivente propone:



Soluzione 1) costituzione di servitù di passaggio a favore dell'ambiente di proprietà aliena al piano S1 e gravante sulla stanza n. 5 del bene staggito mediante la realizzazione di un percorso (circa 4,20 m x 1,20m), eventualmente delimitato da un'inferriata o da muratura a tutt'altezza, che garantisca il passaggio dalla botola, posta nell'immobile con ingresso dal civico 29, all'ambiente di proprietà aliena, previa realizzazione di una parete, dotata di porta di accesso, tra la stanza 5 e l'ambiente di prop. aliena e la riduzione della preesistente botola alle dimensioni di circa 1,20 x 1,20 m (cfr.fig. 10). Il costo di detta attività è di circa 2.000,00 €.

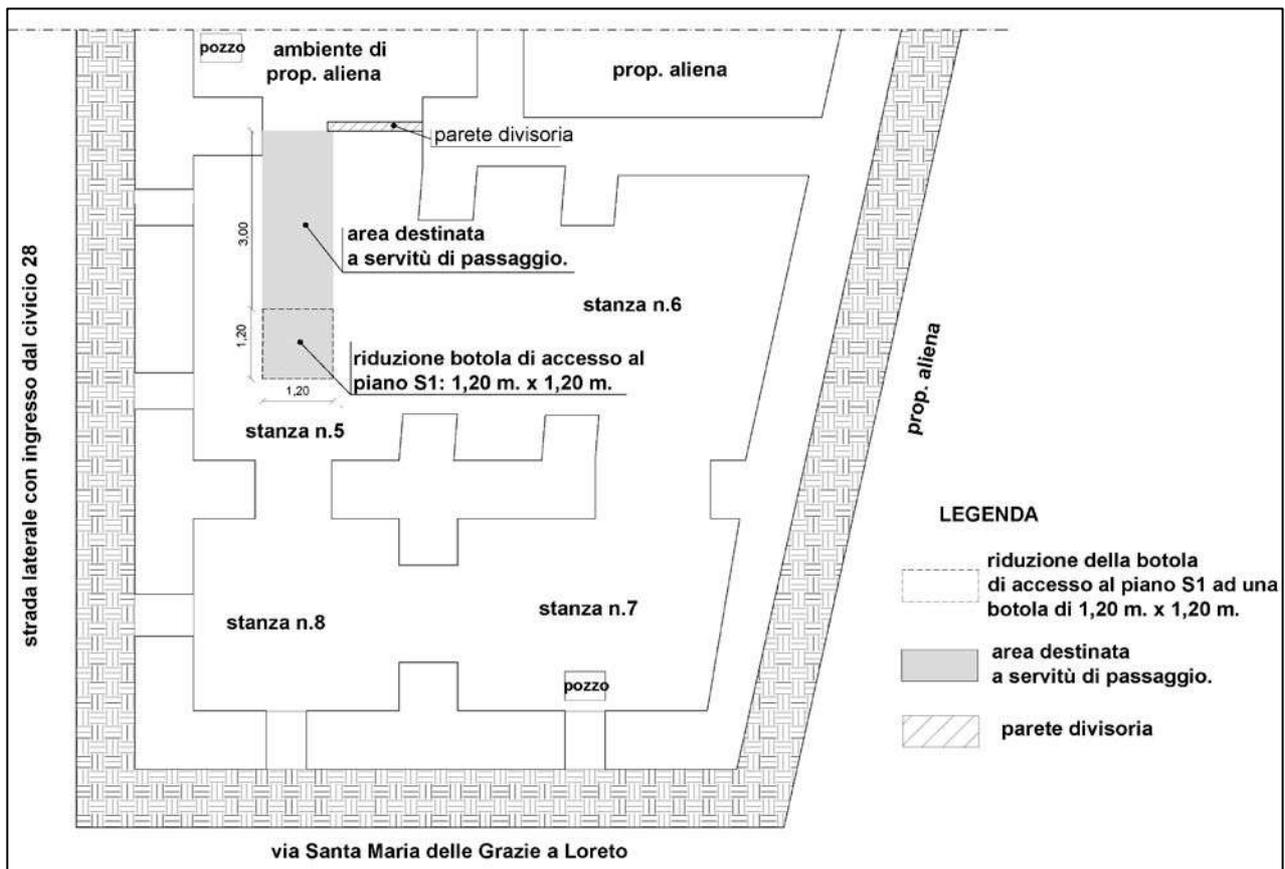


Fig. 10 Soluzione 1: schema di massima - costituzione servitù di passaggio.

Soluzione n. 2) non viene costituita alcuna servitù e si realizza una parete di separazione tra la stanza 5 e l'ambiente di proprietà aliena e si chiude la botola nell'immobile di proprietà aliena al piano terra, non oggetto di pignoramento, individuato dal civico 29 e utilizzato dal

Attestato di prestazione energetica

Non risulta esistere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile come attestato dall'Ufficio Certificazione Energetica degli Edifici Regione Campania. Il costo per la redazione del certificato di prestazione energetica è di circa € 150,00 (all.to n. 10).



QUESITO 7

STATO DI POSSESSO

STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo era presente sui luoghi il sig. [REDACTED]

[REDACTED] Il piano terra dell'immobile come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 17.05.2023 è in disuso e quindi libero, mentre il piano interrato S1, al quale si accede da altra U.I., è occupato dal [REDACTED] *sine titulo* (all.to n.1). Infatti al piano interrato si accede attraverso un'ampia botola, dotata di montacarichi, posta in un'altra unità immobiliare fronte strada, di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento, situata alla destra del portone d'ingresso al fabbricato, individuata dal civico n.29, e utilizzata del sig. [REDACTED] il quale occupa anche la porzione dell'immobile staggito posto al piano S1 come deposito di beni personali. Inoltre il [REDACTED] dichiarava che: “ *Quando ho acquistato il locale sito al civico 29 piano T, lo stesso era fornito di una scala di accesso al piano seminterrato. Ho chiesto ai proprietari dell'epoca (circa anni 80') del locale adiacente al mio, i quali ignoravano tale circostanza. Successivamente mi sono informato presso l'archivio Notarile e gli uffici del Catasto ed è risultato di mia proprietà esclusivamente il piano terra*” (all.to n.1). Il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate istanza di esistenza di contratti di locazione relativo all'immobile in oggetto ricevendo risposta negativa (all.to n. 14).

Al fine di determinare l'indennità di occupazione del piano interrato S1 sono state esperite indagini tese a reperire i valori di locazione (€/mq x mese) per “negozi e botteghe” (C/1) con caratteristiche simili, acquisendo dati ed informazioni presso le banche dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, del “Borsino immobiliare e Fimaa. Sulla base dei valori delle suddette banche dati e considerando che si tratta di un locale interrato con le caratteristiche descritte nella risposta al quesito n. 2 l'indennità di occupazione mensile è in circa 150,00 €/mese

QUESITO 8

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Relativamente ai beni oggetto della presenta procedura;



- ✓ non vi sono trascrizioni di pignoramenti diverse da quella originante la presente procedura espropriativa;
- ✓ non vi sono trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- ✓ rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle N.T.A della vigente la Variante Generale al PRG;
- ✓ nel PRG e' classificato, come risulta dalla tavola 7 - **Classificazione Tipologica, Unità edilizie di recente formazione** - art.124 come certificato nel C.D.U., tuttavia si segnala la seguente anomali: il fabbricato nel quale ricadono gli immobili staggiti risale al 1800, come rappresentato nella ingrandimento stralcio della tav 13 della Pianta della città di Napoli, detta [REDACTED] realizzata tra i 1860-1882;
- ✓ sono individuati, come risulta dalla tavola 8 - **Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi**;
- ✓ sono classificati, come risulta dalla tavola 12 - **vincoli geomorfologici area stabile**;
- ✓ non rientrano nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07 .2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n. 778/1922;
- ✓ non rientrano in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;
- ✓ **Non risultano emanati provvedimenti diretti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico**; resta salvo il combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004,.
- ✓ **non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.**
- ✓ non sussistono ordinanze di demolizione e acquisizioni al patrimonio comunale;
- ✓ Come dichiarato dall'amministratore prop tempore del condominio [REDACTED]
"non ci sono spese straordinarie già deliberate, non ci sono cause in corso, allo stato non ho copia del regolamento di condominio, le aree comuni si possono identificare nella scala, androne e lastrico solare per i quali l'identificazione"



catastale è quella del fabbricato ovvero sez. MER foglio 8 particella 262, il vialetto al civico 28 dovrebbe essere di proprietà comunale anche se in alcune planimetrie datate risulta di proprietà della [REDACTED] gli spazi comuni per il parcheggio non ci sono". Le spese ordinarie di tutti i beni pignorati (sub. 1, 2, 3, 4 e 25) ammontano ad euro 159,48/annue e che al luglio 2023 risultano insoluti per l'anno 2022/2023 pari ad euro 247,00 (all.to n.15).

- ✓ E' stata inoltrata istanza presso l'Area Infrastrutture Stradali e Tecnologiche del Comune di Napoli in merito alla proprietà della strada cieca con accesso dal civico 28 . Ad oggi l'ufficio preposto non ha ancora risposto all'istanza (all.to n. 18).

Dall'ispezione ipotecaria aggiornata sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni (all.to n.8)

Elenco Iscrizioni

Iscrizione del 04/07/2011 – Reg. Part. 3080 Reg. Gen. 19071 di IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 360.000,00 di cui Euro 180.000,00 per capitale; durata 5 anni, come da atto notar Fabrocini Silvana del 30/06/2011 rep.14245/7075.

A favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento

Iscrizione del 03/12/2021 – Reg. Part. 4993 Reg. Gen. 36204 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 5927/7121 del 02/12/2021, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per Euro 1.982.255,54 di cui Euro 991.127,77 per capitale.

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

Elenco Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 05/12/2013 – Reg. Part. 25017 Reg. Gen. 35978 Pubblico ufficiale Regione Campania Repertorio 4984 del 13/09/1934, ATTO AMMINISTRATIVO



DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

A favore: [REDACTED]

Non è indicato il contro.

TRASCRIZIONE del 11/07/2022 – Reg. Part. 15740 Reg. Gen. 20890, Pubblico ufficiale Unep Corte d'appello di Napoli Rep. 13856 del 15/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Relativamente ai beni oggetto della presenta procedura;

- ✓ rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle N.T.A della vigente la Variante Generale al PRG;
- ✓ nel PRG e' classificato, come risulta dalla tavola 7 - **Classificazione Tipologica, Unità edilizie di recente formazione** - art.124 come certificato nel C.D.U., tuttavia si segnala la seguente anomali: il fabbricato nel quale ricadono gli immobili staggiti risale al 1800, come rappresentato nella ingrandimento stralcio della tav 13 della Pianta della città di Napoli, detta [REDACTED] realizzata tra i 1860-1882.;
- ✓ sono individuati, come risulta dalla tavola 8 - **Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi;**
- ✓ sono classificati, come risulta dalla tavola 12 - **vincoli geomorfologici area stabile;**
- ✓ non rientrano nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07 .2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n. 778/1922;



- ✓ non rientrano in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;
- ✓ **Non risultano emanati provvedimenti diretti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico**; resta salvo il combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004,.
- ✓ **non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.**
- ✓ E' stata inoltrata istanza presso l'Area Infrastrutture Stradali e Tecnologiche del Comune di Napoli in merito alla proprietà della strada cieca con accesso dal civico 28 . Ad oggi l'ufficio preposto non ha ancora risposto all'istanza (all.to n. 18).
- ✓ Come dichiarato dall'amministratore prop tempore del condominio [REDACTED] *“non ci sono spese straordinarie già deliberate, non ci sono cause in corso, allo stato non ho copia del regolamento di condominio, le aree comuni si possono identificare nella scala, androne e lastrico solare per i quali l'identificazione catastale è quella del fabbricato ovvero sez. MER foglio 8 particella 262, il vialetto al civico 28 dovrebbe essere di proprietà comunale anche se in alcune planimetrie datate risulta di proprietà della [REDACTED] gli spazi comuni per il parcheggio non ci sono”*. (all.to n. 15).
- ✓ TRASCRIZIONE del 05/12/2013 – Reg. Part. 25017 Reg. Gen. 35978 Pubblico ufficiale Regione Campania Rep. 4984 del 13/09/1934, ATTO AMMINISTRATIVO DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento A favore: [REDACTED] [REDACTED] Non è indicato il contro. Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.
- ✓ Rimane a carico dell'aggiudicatario la fornitura e posa in opera di un impianto adatto all'istantaneo smaltimento delle acque in risalita dalla falda al piano seminterrato S1 come da relazione dell'ing. Bertoni (all.to n. 7b).

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- ✓ Iscrizione del 04/07/2011 – Reg. Part. 3080 Reg. Gen. 19071 di IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 360.000,00 di



cui Euro 180.000,00 per capitale, durata 5 anni, come da atto notar Fabrocini Silvana del 30/06/2011 rep.14245/7075.

A favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento

- ✓ Iscrizione del 03/12/2021 – Reg. Part. 4993 Reg. Gen. 36204 Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 5927/7121 del 02/12/2021 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per Euro 1.982.255,54 di cui Euro 991.127,77 per capitale

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

- ✓ TRASCRIZIONE del 11/07/2022 – Reg. Part. 15740 Reg. Gen. 20890, Pubblico ufficiale Unep Corte d'appello di Napoli Repertorio 13856 del 15/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

- ✓ Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ed edilizie ammonta a circa 5.000,00 € come determinato nella risposta ai quesiti "n.6". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.
- ✓ Il costo per riallineare il bene e depositare nuove planimetrie catastali, successivamente alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica, ammonta a circa 500,00 € come determinato nella risposta ai quesiti "n.4". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.
- ✓ Il costo per la redazione della certificazione energetica ammonta a di circa 150,00 € come determinato nella risposta ai quesiti "n.6". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.



- ✓ Il costo delle opere per il risanamento dei solai e della piattabanda al piano terra è di circa 4800,00 € come determinato nella risposta ai quesiti "n.2". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.

QUESITO 9

VERIFICA EDIFICAZIONE SUL SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita non è edificato su suolo demaniale.

QUESITO 10

SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti.

QUESITO 11

SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

Come dichiarato dall'amministratore prop tempore del condominio [REDACTED] *"non ci sono spese straordinarie già deliberate, non ci sono cause in corso, allo stato non ho copia del regolamento di condominio, le aree comuni si possono identificare nella scala, androne e lastrico solare per i quali l'identificazione catastale è quella del fabbricato ovvero sez. MER foglio 8 particella 262, il vialetto al civico 28 dovrebbe essere di proprietà comunale anche se in alcune planimetrie datate risulta di proprietà [REDACTED] [REDACTED] gli spazi comuni per il parcheggio non ci sono"*. Le spese ordinarie di tutti i beni pignorati (sub. 1, 2, 3, 4 e 25) ammontano ad euro 159,48/annue e che al luglio 2023 risultano insoluti per l'anno 2022/2023 pari ad euro 247,00 (all.to n. 15).

QUESITO 12

VALUTAZIONE DEI BENI

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Criterio Di Stima

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno determinare il suo valore adottando il metodo di "Stima Sintetico –Comparativa" in base al valore medio di mercato.



Stima Sintetica Comparativa in base al valore medio di mercato

Tale metodo, il cui procedimento si ritiene possa essere quello che fornisce un risultato maggiormente attendibile, consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili presenti nella stessa zona e dei quali è noto il prezzo di mercato. Con tale metodo il più Probabile Valore di Mercato V_{pm} si determina mediante la comparazione con il Valore Medio V_m di altri immobili che hanno le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Per scegliere gli immobili da comparare vi è dunque la necessità di individuare un mercato immobiliare omogeneo e dunque una parte di area urbana all'interno della quale la formazione del mercato immobiliare presenta caratteri comuni e ben precisi.

Per la determinazione del valore di mercato V_m si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) fornite dall'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare e dalla FIMAAA (all.to n. 16):

1) OMI (anno 2023, 2° semestre): sono stati considerati i valori riferiti ai negozi insistenti nella fascia "C23/ Corso Garibaldi, Vasto, Stazione" del Comune di Napoli in cui ricadono le unità immobiliari. In detta zona il valore di mercato unitario risulta compreso per i negozi:

- in stato di conservazione normale tra un min di 1.300,00 €/mq, un max di 2.650,00 €/mq e un valore medio di 1.975,00 €/mq.

2) Borsino immobiliare (dati Marzo 2024): sono stati considerati i valori riferiti a negozi insistenti nella zona "Corso Garibaldi, Vasto, Stazione" del Comune di Napoli. Per negozi il valore di mercato unitario risulta compreso tra 1.419,00 €/mq (valore minimo), 2.252,00 €/mq (valore medio) e 3.085,00 €/mq. (valore massimo).

3) FIMAA Metro Quadro (luglio 2023): per negozi nella zona "Padre L. da Casoria/Padre Rocco/G.B. Manso/ S.M. delle Grazie /M. Ciccone/G. Tappia/A. Toscano" il valore medio di mercato unitario è di 1.200,00 €/mq.

Si assumerà come valore medio unitario la media dei valori medi rilevati nelle banche dati che sarà pari a circa 1.809,00 €/mq. arrotondato a 1.800,00 €/mq.

Il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà dato quindi da :

$$V_m = v_m \times S_c$$

S_c rappresenta la Superficie Commerciale



Premesso che:

l'immobile oggetto di stima presenta una superficie commerciale pari a circa 159,00 mq. così suddivisa: 105,50 mq . commerciali al piano terra e 53,50 mq commerciali al piano interrato.

Rilevate

le diverse peculiarità degli ambiente al piano terra e al piano interrato.

Tanto premesso e rilevato al fine di avere una valutazione equa dell'unità immobiliare si calcolerà separatamente il valore del piano terra e del piano interrato con i rispettivi coefficienti differenziali K e successivamente si sommeranno.

1) Valore Medio di Mercato del piano terra:

$$V_m \text{ piano T} = v_m \times S_c = 105,50 \text{ €/mq.} \times 1.800,00 \text{ mq.} = 189.900,00 \text{ €}$$

Coefficiente correttivi

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile nonché la localizzazione, in relazione all'ampia zona individuata dal Borsino Immobiliare e dall'Omi nella quale rientra l'immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati	
Ubicazione /posizione commerciale	0,85
Stato di conservazione U.I.	0,90
Stato di conservazione fabbricati	0,85
Totale coefficiente K	0,65

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato



Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm} = K \times V_m = 0,65 \times 189.900,00 \text{ €} = 123.435,00 \text{ €}$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14 , comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore in €
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti	da decurtare il 10% del valore di stima: 123.435,00 € x 0,1	12.343,50
Regolarizzazione urbanistica/edilizia	Costo per le opere e le pratiche edilizie	5.000,00
Opere di ripristino	Ripristino solai e piattabanda	4.800,00
Variazioni catastali	Aggiornamento della planimetria catastale	500,00
A.P.E.	Redazione attestato di prestazione energetica	150,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione in quanto il cespite è libero	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		22.793,50 €

Valore finale del bene

Valore di stima del piano terra = 123.435,00 € - 22.793,50 € = 100.641,50 €

che rappresenta il più probabile valore del piano terra.

2a) Valore Medio di Mercato del piano interrato S1 senza servitù di passaggio:

$$V_m \text{ piano S1} = v_m \times S_c = 53,50 \text{ €/mq.} \times 1.800,00 \text{ mq.} = 96.300,00 \text{ €}$$

Coefficiente correttivi

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile nonché la localizzazione considerato anche l'ampiezza della zona del Borsino Immobiliare e dell'Omi nella quale rientra l'immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore medio calcolato per una serie di



coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati	
Ubicazione /posizione commerciale	0,85
Stato di conservazione U.I. (presenza falda accesso da botola a realizzarsi)	0,50
Stato di conservazione fabbricati	0,85
Totale coefficiente K	0,36

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm}=K \times V_m = 0,36 \times 96.300,00 \text{ €} = 34.668,00 \text{ €}$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14 , comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore in €
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti	da decurtare il 20% del valore di stima: 34.668,00 € x 0,2	6.933,60
Regolarizzazione urbanistica/edilizia	Costo per le opere e le pratiche edilizie	già computato al piano terra
Variazioni catastali	Aggiornamento della planimetria catastale	già computato al piano terra
A.P.E.	Redazione attestato di prestazione energetica	già computato al piano terra
Stato di possesso	Nessuna decurtazione in quanto il cespite è libero	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		6.933,60 €

Valore finale del bene

Valore di stima del piano interrato = 34.668,00 € - 6.933,60 € = 27.734,40 €

che rappresenta il più probabile valore del piano interrato S1.



2b) Valore Medio di Mercato del piano interrato S1 con servitù di passaggio:

$$V_m \text{ piano S1} = v_m \times S_c = 53,50 \text{ €/mq.} \times 1.800,00 \text{ mq.} = 96.300,00 \text{ €}$$

Coefficiente correttivi

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile nonché la localizzazione considerato anche l'ampiezza della zona del Borsino Immobiliare e dell'Omi nella quale rientra l'immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati	
Ubicazione /posizione commerciale	0,85
Stato di conservazione U.I. (presenza falda / accesso con botola)	0,50
Stato di conservazione fabbricati	0,85
Servitù di passaggio (5,10 mq = 10% sup. tot)	0,90
Totale coefficiente K 0.325 arrotondato a 0,33	0,33

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm} = K \times V_m = 0,33 \times 96.300,00 \text{ €} = 31.779,00 \text{ €}$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14 , comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:



Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore in €
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti	da decurtare il 20% del valore di stima: 31.779,00 € x 0,2	6.355,80
Opere edili	Per realizzazione servitù di passaggio	2.000,00
Regolarizzazione urbanistica/edilizia	Costo per le opere e le pratiche edilizie	già computato al piano terra
Variazioni catastali	Aggiornamento della planimetria catastale	già computato al piano terra
A.P.E.	Redazione attestato di prestazione energetica	già computato al piano terra
Stato di possesso	Nessuna decurtazione in quanto il cespite è libero	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		8.355,80 €

Valore finale del bene

Valore di stima del piano interrato con servitù di passaggio = 31.779,00 € - 8.355,80 € = 23.423,20 €

che rappresenta il più probabile valore del piano interrato S1 con la servitù di passaggio.

CONCLUSIONE

Premesso che

come già ampiamente argomentato al “quesito n. 6”, sintetizzando: constatata la presenza di un'ambiente di proprietà aliena, attualmente in uso al [REDACTED] presente al livello S1 al quale si accede unicamente dalla stanza 5 del livello S1 del bene staggito, il sottoscritto esperto stimatore, rilevata la complessità della situazione si rimette alla volontà della S.V.Ill.ma in merito alla scelta della soluzione più opportuna tra le due che lo scrivente propone:

Soluzione 1) costituzione di servitù di passaggio a favore dell'ambiente di proprietà aliena al livello S1, gravante sulla stanza n. 5 del bene staggito, mediante la realizzazione di un percorso dalla botola, posta nell'immobile al civico 29, all'ambiente di proprietà aliena, previa realizzazione di una parete tra la stanza 5 e l'ambiente di prop. aliena dotata di porta di accesso (cfr.fig. 10)

Soluzione n. 2) non viene costituita alcuna servitù e si realizza una parete di separazione tra la stanza 5 e l'ambiente di proprietà aliena.



Tanto premesso di seguito sarà calcolato il valore del bene con e senza la servitù di passaggio:

a) Valore di mercato del Lotto n.2, senza servitù di passaggio al piano interrato

Il più probabile valore di mercato del Lotto n. 2, senza servitù di passaggio corrisponde a:

Valore del piano terra	100.641,50 €
Valore del piano interrato senza servitù	27.734,40 €
Valore di mercato del lotto 2	128.375,90 €
arrotondato a	128.000,00 €

Il più probabile valore di mercato del Lotto n. 2, senza servitù di passaggio, dell'immobile destinato a negozio, sito in Napoli, alla via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.31, piano T-S1, individuati al NCEU alla sez. MER, Foglio 8 P.lla 262 Subb. 25 è di:

128.000,00 € (centoventottomila/00)

b) Valore di mercato del Lotto n. 2, con costituzioe di servitù di passaggio al piano interrato S1

Il più probabile valore di mercato del Lotto n. 2, con la costituzione di una servitù di passaggio corrisponde a:

Valore del piano terra	100.641,50 €
Valore del piano interrato con servitù	23.423,20 €
Valore di mercato del lotto 2	124.064,70 €
arrotondato a	124.000,00 €

Il più probabile valore di mercato del Lotto n. 2, con la costituzione di servitù di passaggio al piano interrato, dell'immobile destinato a negozio, sito in Napoli, alla via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.31, piano T-S1, individuati al NCEU alla sez. MER, Foglio 8 P.lla 262 Subb. 25 è di:

124.000,00 € (centoventiquattromila/00)



QUESITO 13**VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**

Non si tratta di quote indivise

QUESITO 14**CERTIFICAZIONI STATO CIVILE**

Il sottoscritto ha acquisito ed allega alla presente [REDACTED]

[REDACTED] cfr. all.to n. 8).

CONCLUSIONE

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, lì aprile 2024

L'Esperto Incaricato

arch. Gaetano Amodio

Allegati (da 1 a 18)

- 1) Verbale di accesso.
- 2) Rilievo Planimetrico Stato dei Luoghi: 2a) Lotto 1 sub. 2, 3, 4; 2b) Lotto 2 sub. 25-2c) sub.1.
- 3) Documentazione Fotografico: 3a) Lotti 1 sub. 2, 3, 4; 3b) Lotto 2 sub. 25- 5c) sub. 1;
- 4) Certificato Notarile in atti.
- 5) Documentazione Catastale: 5a) Lotto 1 sub. 2, 3, 4; 5b) Lotto 2 sub. 25- 3c) sub, 1;
- 6) Atto di Pignoramento e Nota di trascrizione.
- 7) Relazione ing. [REDACTED]: 7a) verbale di sopralluogo; 7b) Relazione ing. [REDACTED] 7c) prove strutturali ICS .
- 8) Ispezione Ipotecaria aggiornata e [REDACTED]
- 9) Atti di compravendita: 9a) Notar Silvana Fabrocini del 25.05.2011 rep. 14121/6984; 9b) Notar Filippo Improta del 14.09.2004, rep./racc. 43008/4879; 9c) Notar Leopoldo Chiari del 25.06.1985 rep./racc. 116965; 9d) Notar Leopoldo Chiari del 22.03.1983, rep./racc. 104088/9397.
- 10) Certificazione APE Regione Campania.
- 11) Certificazioni Servizio Edilizia Privata e Certificazione di Destinazione Urbanistica.



- 12) Certificazioni Servizio Ufficio Condonò edilizio e Ufficio Antiabusivismo.
- 13) Certificazione Soprintendenza.
- 14) Certificazione esistenza contratti di locazione Agenzia delle Entrate.
- 15) Certificazione amministratore pro tempore del Condominio.
- 16) Quotazioni immobiliari.
- 17) Ingrandimento stralcio della tav 13 della Pianta della città di Napoli, detta [REDACTED] realizzata tra i 1860-1882.
- 18) Richiesta certificazione ufficio infrastrutture su proprietà strada laterale con ingresso dal civico 28.

