

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo

Procedura esecutiva immobiliare N. 196/2017 R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

In danno di:

[REDACTED] p.

Creditori iscritti intervenuti:

[REDACTED]

Esperto stimatore:

architetto Francesca Palomby

Custode giudiziario:

avv. Giorgia Viola

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132

Premessa

Alla sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n° 101, iscritta all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n° 5083 -nominata Esperto con decreto del 20 luglio 2017- fu affidato dall'III.mo GE dott.ssa Maria Ludovica Russo l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica e stima, secondo quanto prescritto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132.

In sostituzione degli esecutati, fu nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati, l'avvocato Giorgia Viola.

Oggetto di questa perizia è il compendio immobiliare di proprietà *pro quota*, in comune indiviso, di [redacted] composto dai seguenti immobili come individuati nella trascrizione [redacted]

- [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
- [redacted]
 - [redacted]
- [redacted] in NCEU di Napoli, Sez. [redacted]
 - [redacted]
- [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
- [redacted]
 - [redacted]
- [redacted]
 - [redacted]
- [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
- [redacted]
 - [redacted]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Immobili in Napoli, via Principe di Napoli 21A, in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144:
 - 26. Locale deposito, piano terra, interno B, sub 47;
 - 27. Locale deposito, piano terra, interno C, sub 48;
 - 28. Locale deposito, piano terra, interno E, sub 50;
 - 29. Locale deposito, piano terra, interno F, sub 51;

30. [REDACTED]

[REDACTED]

31. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dal creditore precedente e di tutti gli accertamenti svolti presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione di Napoli, è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica, articolata per punti, secondo l'ordine dei "Quesiti posti nel Verbale di giuramento".

Le indagini svolte sui beni pignorati e sul debitore sono state integrate dai rilievi metrici e fotografici eseguiti nel corso di tutti gli accessi eseguiti, congiuntamente al custode giudiziario.

Le operazioni peritali di accesso ed ispezione dei beni pignorati sono iniziate il 6 ottobre 2017, sono proseguite senza sospensioni, ad intervalli regolari pr quanto consentito dagli occupanti e dai comproprietari, e sono state ultimate il 14 febbraio 2019, come risulta dai Verbali del custode già depositati in atti.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Risposte ai quesiti**Quesito n° 1**

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

La documentazione in atti prodotta dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile del 2 maggio 2017, a firma del Notaio Maria D'Alessio, che identifica univocamente il soggetto debitore, il regime patrimoniale ed i diritti reali spettanti su ciascuno dei beni staggiti. In sostituzione degli estratti del catasto e dei certificati ipotecari, attesta per ciascuno degli immobili pignorati, le risultanze delle visure catastali attuali e storiche e dei registri immobiliari (formalità a favore e contro), per il periodo ultraventennale a partire dal 3/04/2017, data di trascrizione del pignoramento, fino alla data di trascrizione dei titoli anteventennali, in favore del primo dante causa.

Quesito n° 2

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con identificazione dei diritti reali spettanti all'esecutato.. Ricostruzione dei passaggi di proprietà nel periodo ultraventennale.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED], piena proprietà per 2/6.
- [REDACTED] piena proprietà per 1/6 ciascuno.

Al *de cuius* [REDACTED] i beni erano per [REDACTED]

- Successione legittima del padre [REDACTED] nato a Napoli il 6/06/1900, apertasi il 7/02/1974, trascritta il 10/01/1976 ai nn. 352/295
- Successione legittima del fratello [REDACTED] nato a Napoli l'11/09/1925, apertasi il 26/11/1984, con atto di divisione a stralcio di quota per Notaio Claudio Trinchillo del 20/12/1994, trascritto l'11/01/1995 ai nn. 529/411. In Allegato 35, atto reperito dalla scrivente.
- Atto di divisione per Notaio Claudio Trinchillo del 15/07/1997, trascritto il 22/07/1997 ai nn.14273/9894 più rettifica di quote di possesso (erroneamente trascritte per 1/5 ciascuno) trascritta il 23/02/2017 ai nn. 4705/3501. In Allegato 37, atto reperito dalla scrivente.

[Redacted]

- [Redacted text block]

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobili in Napoli alla via Principe di Napoli 21 A, in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144:

26. Locale deposito, piano terra, interno B, sub 47.
27. Locale deposito, piano terra, interno C, sub 48.
28. Locale deposito, piano terra, interno E, sub 50.
29. Locale deposito, piano terra, interno F, sub 51.

Per questi immobili, i dati catastali attuali identificano univocamente gli stessi a partire dalla dichiarazione in Catasto di ciascuna unità immobiliare il 4/07 /1994.

I grafici catastali dei sub 48,50,51 sono conformi allo stato dei luoghi accertato a meno di differenze minime.

Il grafico catastale del sub 47 è difforme dallo stato dei luoghi accertato in ordine alla presenza di un manufatto edilizio (*rudere non identificabile privo di copertura*) annesso fisicamente alla consistenza catastale rappresentata in planimetria.

Dal raffronto tra lo stralcio di mappa catastale reperita e le ortofoto reperite sul web, la particella 144 del foglio SEC/9 sulla quale insistono i beni pignorati è correttamente individuata.

In Allegati da 25B a 28B, documentazione catastale. In Allegato 31, stralcio di mappa.

In ordine agli immobili sopraelencati da 26 a 29 si rilevano i seguenti diritti reali:

Diritti reali pignorati: Piena proprietà per la quota di 2/15.

Diritti reali spettanti all'esecutato: Piena proprietà per la quota di 4/36 in virtù della citata successione legittima del padre [REDACTED]

La descrizione sintetica dei beni e gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento sono conformi a quelli attuali.

Gli altri comproprietari sono:

- [REDACTED] (Napoli il 20/11/1928), piena proprietà per 12/36.
- [REDACTED] piena proprietà per 8/36.
- [REDACTED] piena proprietà per 4/36 ciascuno.

Al *de cuius* [REDACTED] beni erano pervenuti *pro quota* (2/3 di piena proprietà) in virtù di:

- Successione legittima del padre N [REDACTED]
- Successione legittima del fratello [REDACTED]
- Atto di divisione per Notaio Claudio Trinchillo del 15/07/1997.

Al primo dante causa [REDACTED] i beni erano pervenuti in virtù dell'atto per Notaio Chieffi del 1958.

[REDACTED]

Descrizione del Lotto 2

[REDACTED]

In Allegati 2A e 2C, grafico dello stato dei luoghi e repertorio fotografico.

Descrizione del Lotto 3

[REDACTED]

[REDACTED] è di 63.50 mq, con una superficie scoperta di 10 mq, per un'altezza netta di 2.95 m.

[REDACTED]

Descrizione del Lotto 4

[REDACTED]

Descrizione del Lotto 5

[REDACTED]

[REDACTED]

Appartamento con accesso dalla porta di fronte (per chi sale) del ballatoio della scala condominiale e, composto da: ingresso-corridoio, soggiorno, due camere, cucina e bagno, oltre ad un balcone prospiciente via Prolungamento Ascanio ed un balconcino, lato via Diomede Carafa.

Lo stato manutentivo è mediocre, con impianti tecnologici, allo stato funzionanti e finiture ordinarie: infissi e tapparelle in legno con cassonetti a vista; pavimentazione in segato di marmo, porte interne in legno; soffitti e pareti rifiniti con pittura lavabile; rivestimenti in piastrelle in bagno e cucina.

La superficie utile è di 66.50 mq, con una superficie scoperta di 12.90 mq per un'altezza netta di 2.90 m. La superficie commerciale è di 72 mq (*somma della superficie utile, incrementata delle pareti divisorie, più la superficie dei balconi ragguagliata al 30%.*).

In Allegati 8A e 8C, grafico dello stato dei luoghi e repertorio fotografico.

Descrizione del Lotto 9

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento in Napoli, alla via Prolungamento Ascanio 2, quarto piano, interno 13, in NCEU di Napoli, Sez. CHI, fol. 39, part. 719, sub 20.

Confini: proprietà [REDACTED] (int. 14) e scala condominiale, ad est; Via Prolungamento Ascanio, a sud; Piazza Gaetano Salvemini, ad ovest.

Appartamento con accesso dalla prima porta a sinistra (per chi sale) del ballatoio della scala condominiale e, composto da: ingresso, soggiorno doppio, camera, cucina e bagno, oltre ad una balconata ad angolo, su piazza Salvemini.

Lo stato manutentivo è discreto, con le seguenti finiture: infissi e tapparelle in alluminio con cassonetti a vista; pavimentazione in listoni di parquet, porte interne in legno con vetro centrale; soffitti e pareti rifiniti con pittura lavabile ed inserti a smalto; rivestimenti in piastrelle a mezz'altezza in bagno e cucina.

L'immobile è dotato dei normali impianti tecnologici, apparentemente in buono stato e funzionanti.

La superficie utile è di 62 mq, con una superficie scoperta di 11.80 mq per un'altezza netta di 2.90 m. La superficie commerciale è di 69 mq, determinata come somma della superficie utile, incrementata delle pareti divisorie, più il 30% di superficie scoperta.

In Allegato 9A e 9C, grafico dello stato dei luoghi e repertorio fotografico.

Descrizione del Lotto 10

Piena proprietà per la quota di 1/6 di Locale negozio in Napoli, alla via Toledo 404, piano terra più piano seminterrato, in NCEU di Napoli, Sez. MON, fol. 2, part. 201, sub 2 (soppresso dal 1987), porzione di un immobile di maggiore consistenza identificato attualmente al sub 35, giusta fusione con un locale posto alle spalle, escluso dalla vendita forzata.

Confini: Proprietà [REDACTED] (sub 3) e cortile edificio al civico 406, a nord; Via Toledo, ad est; proprietà [REDACTED] (sub 1), più androne e cortile condominiale, a sud.

Da quanto rilevato, l'immobile (per la porzione pignorata ed oggetto di esecuzione) è composto da:

- Zona vendita composta da due ambienti, comunicanti attraverso un vano di passaggio, con ingresso dalla via Toledo al civico 404. Il primo ambiente presenta una doppia altezza di circa 4.10

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Descrizione del Lotto 25

Piena proprietà per la quota di 4/36 di Locale deposito in Napoli, quartiere Ponticelli, alla via Principe di Napoli 21A, piano terra, interno B, in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144, sub 47.

Confini: proprietà di Eredi [REDACTED] (interno C-sub 48), più area scoperta (rudere non identificabile), ad ovest; cortile comune, a sud; rudere non identificabile, ad est.

Locale deposito, porzione di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, posto su via Principe di Napoli-angolo via Argine che si sviluppa intorno ad un cortile centrale, ed è composto da diversi corpi di fabbrica, di altezze diverse, costruiti in epoche diverse.

L'immobile *de quo* fa parte di una batteria di manufatti edilizi (ex ruderi ad un solo livello, in parte ripristinati) posti sulla sinistra del cortile al quale si accede attraverso un varco di ampie dimensioni, privo di chiusura. Composto da un vano unico, allo stato di rudere in muratura di tufo, con accesso dal cortile, attraverso un vano di passaggio (il quinto da sinistra per chi entra), con parziale copertura in pannelli e tavolati di legno e/o eternit, con pavimentazione in terra battuta mista a getto di cemento, impianti non funzionanti..

La superficie utile e commerciale è di 51 mq, per un'altezza minima di 4.20 m.

In Allegati 25A e 25C, grafico dello stato dei luoghi e repertorio fotografico.

Descrizione del Lotto 26

Piena proprietà per la quota di 4/36 di Locale deposito in Napoli, quartiere Ponticelli, alla via Principe di Napoli 21A, piano terra, interno C, in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144, sub 48.

Confini: proprietà di Eredi [REDACTED] (interno B-sub 47), ad est; cortile comune, a sud; area scoperta (rudere non identificabile), ad ovest.

Locale deposito, porzione della batteria di immobili già descritta, composto da un vano unico posto ad una quota leggermente più alta rispetto al cortile, con accesso da una porta in legno (la quarta da sinistra per chi entra), attraverso una scaletta con gradini di pietra. Lo stato manutentivo è scadente con pavimentazione in battuto di cemento, copertura in lamiera grecata e/o pannelli di eternit su tubolari di ferro, pareti in blocchi di tufo a vista, impianti tecnologici non funzionanti.

La superficie utile e commerciale è di 34 mq, per un'altezza netta di 4.00 m.

In Allegati 26A e 26C, grafico dello stato dei luoghi e repertorio fotografico.

Descrizione del Lotto 27

Piena proprietà per la quota di 4/36 di Locale deposito in Napoli, quartiere Ponticelli, alla via Principe di Napoli 21A, piano terra, interno E, in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144, sub 50.

Confini: proprietà [REDACTED] (int. D-sub 49), ad est; cortile comune, a sud; proprietà di Eredi [REDACTED] [REDACTED] (interno F-sub 51), ad ovest.

Locale deposito, porzione della batteria di ruderi già descritta, composto da un vano unico di forma irregolare, con accesso dal cortile, attraverso una porta in ferro a due ante (la seconda da sinistra per chi entra), in uno stato manutentivo scadente con pavimentazione in battuto di cemento, copertura in lamiera grecata e tubolari di ferro, pareti in blocchi di tufo a vista, impianti tecnologici essenziali.

La superficie utile e commerciale è di 36.50 mq, per un'altezza netta di 4.50 m.

In Allegati 27A e 27C, grafico dello stato dei luoghi e repertorio fotografico.

Descrizione del Lotto 28

Piena proprietà per la quota di 4/36 di Locale deposito in Napoli, quartiere Ponticelli, alla via Principe di Napoli 21A, piano terra, interno F, in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144, sub 51.

Confini: proprietà di [REDACTED] (interno E-sub 50), ad est; cortile comune, a sud; proprietà [REDACTED] o aventi causa, ad ovest.

Locale deposito, porzione della batteria di ruderi già descritta, composto da un vano unico, con accesso dal cortile, attraverso una porta in ferro a due ante (la prima da sinistra per chi entra), in uno stato manutentivo scadente con: pavimentazione in battuto di cemento, intonaco rustico sulle pareti e sul solaio, aperture prive di infissi e chiuse da cancelli fissi, impianti tecnologici essenziali.

La superficie utile e commerciale è di 51 mq, per un'altezza netta di 4.00 m.

In Allegati 28A e 28C, grafico dello stato dei luoghi e repertorio fotografico.

[REDACTED]

Quesito n° 4

Indicare lo stato di possesso degli immobili.

Da quanto accertato, alla data dell'accesso risultava per ciascuno dei beni pignorati:

[REDACTED]

Detenuto *sine titulo* da [redacted], nato a Napoli il 15 ottobre 1979.

Lotto 27

Locale depositato in Napoli alla via Principe di Napoli 21A, piano terra, interno E.

Detenuto *sine titulo* da [redacted], nato a Napoli il 22 marzo 1971.

Lotto 28

Locale depositato in Napoli alla via Principe di Napoli 21A, piano terra, interno F.

Detenuto *sine titulo* da [redacted], nato a Napoli il 5 gennaio 1970.

[redacted]

Quesito n° 5

Lo strumento urbanistico. La regolarità urbanistico-edilizia.

[redacted]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gruppo di immobili in Napoli alla via Principe di Napoli 21/A e 21/C

In ordine agli immobili in esame, porzioni di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, posto su via Principe di Napoli-angolo via Argine, essi ricadono in Zona A-Insediamenti di interesse storico” della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i.

In particolare essi ricadono nella Sottozona “Unità edilizie otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco”, regolamentata dall’articolo 92 e seguenti delle Norme di Attuazione per il centro storico, che qui si intendono integralmente trascritte.

In questa zona sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo per la valorizzazione degli edifici esistenti, previo rilascio di titolo abilitativo diretto.

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso immobiliare, composto da diversi corpi di fabbrica, che si sviluppano intorno ad un cortile centrale.

Dalla cartografia storica e dai titoli visionati presso l’Archivio Notarile (*il più antico è del 1915*), risulta che una porzione del complesso immobiliare è stata realizzata tra la fine dell’Ottocento e gli inizi del Novecento del secolo scorso, con ampliamenti e ricostruzioni avvenuti a partire dagli anni Cinquanta che ne hanno completamente manomesso l’assetto iniziale e legittimo.

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli, non è stato possibile rintracciare eventuali pratiche edilizie relative a questi interventi, poiché al momento l’Archivio generale del Comune di Napoli è chiuso ed inagibile, con l’impossibilità di consultazione degli atti in loco.

Detto ciò, per le verifiche di legittimità urbanistico-edilizia dei singoli immobili, l’unica documentazione tecnica reperibile è quella catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato ed i rispettivi grafici catastali, si rileva che:

[REDACTED]

In ordine al Lotto 25- Locale deposito al piano terra, interno B

lo stato dei luoghi è difforme dal grafico catastale del 1998 in ordine alla presenza di un manufatto edilizio (rudere non identificabile) privo di copertura e fuso fisicamente con il bene pignorato (sub 25).

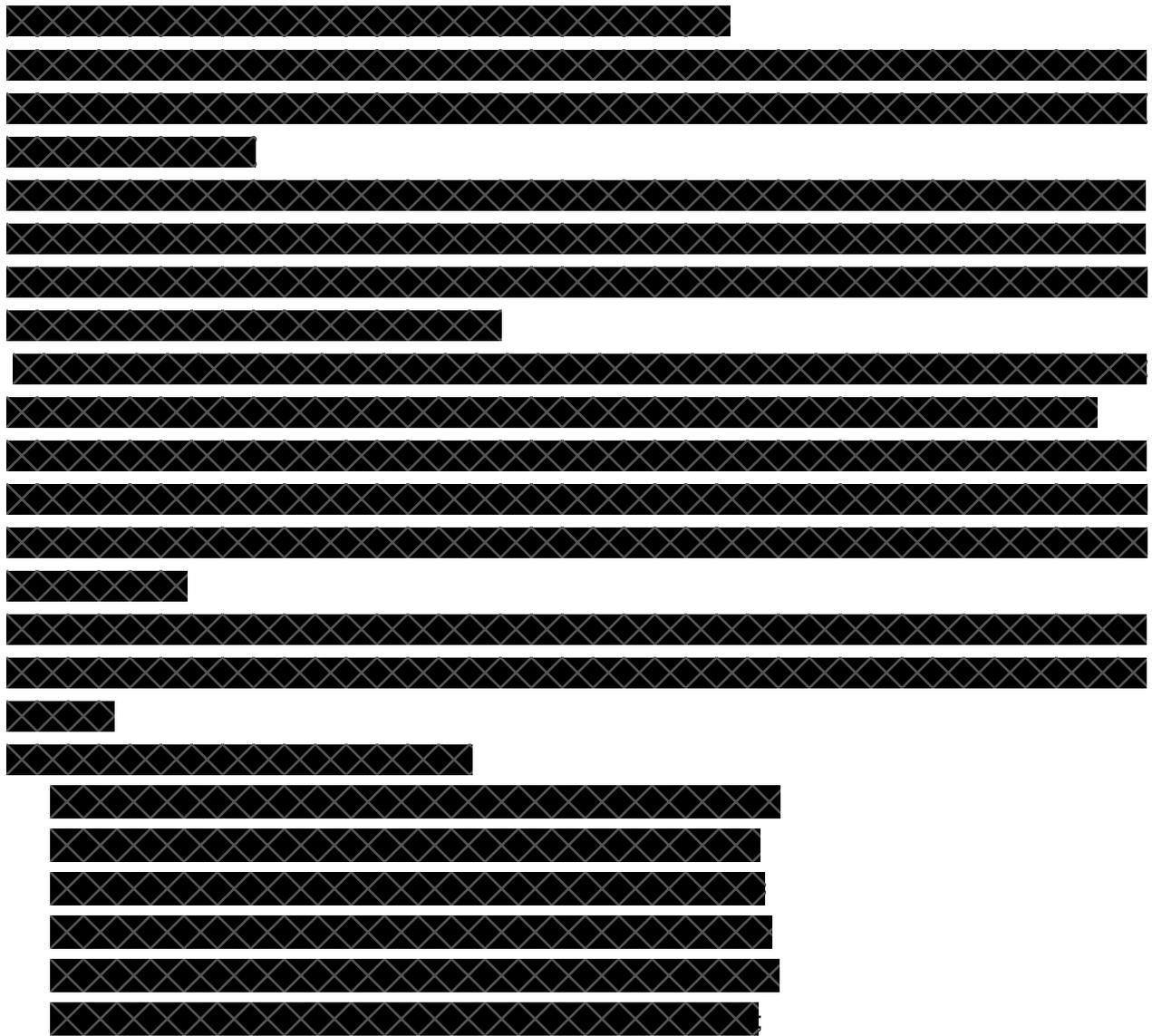
Tenuto conto dello scarso valore di mercato di questa porzione annessa abusivamente e della sua totale assenza di fruibilità (rudere inagibile e privo di copertura), è opportuno prevedere direttamente la riduzione in pristino mediante la costruzione di un muro di separazione tra le due porzioni, lungo il confine catastale. I costi dell'intervento sono stimabili in € 300,00 (euro trecento/00).

In ordine ai seguenti lotti:

- Lotto 26- Locale deposito al piano terra, interno C;
- Lotto 27-Locale deposito al piano terra, interno E;
- Lotto 28- Locale deposito al piano terra, interno F;

non si riscontrano difformità rispetto a quanto dichiarato in Catasto.

Per nessuno degli immobili *de quibus* è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità.



[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito n° 6

Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Per i beni pignorati, Lotti da 1 a 28, trattasi di porzioni di fabbricati ricadenti nel perimetro del centro abitato e censiti presso il NCEU come unità immobiliari autonomamente utilizzabili, per i quali non occorre l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, come previsto dall'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n° 380.

[REDACTED]

[REDACTED]

Pertanto trattasi di unità immobiliare per la quale non occorre il certificato di destinazione urbanistica come previsto dall'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Quesito n° 7

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sui beni in esame non sono stati rilevati oneri o vincoli di natura giuridica, opponibili ai terzi e che ne possano pregiudicare la libera commerciabilità.

Nessuno dei beni pignorati è sottoposto a particolari vincoli paesaggistici, di inalienabilità e/o di indivisibilità.

I beni pignorati, escluso il Lotto 10 [REDACTED]), non sono sottoposti a particolari vincoli storici ed artistici.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per nessuno dei beni pignorati, risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Per nessuno dei beni pignorati, risultano domande giudiziali trascritte, provvedimenti giudiziali o altre procedure esecutive pendenti.

Per nessuno dei beni pignorati, risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

Sui beni pignorati, [REDACTED], non vi sono particolari vincoli di natura condominiale o servitù, se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, da quanto accertato (*in Allegato 32, ispezione ipotecaria sull'esecutato*), si confermano quelle indicate nella certificazione notarile, risultante in atti, e di nuovo sinteticamente elencate:

1. Iscrizione ipoteca del 31/01/2007 ai nn. 4242/1236.
2. Iscrizione ipoteca giudiziale del 22/06/2007 ai nn. 27564/9609.
3. Iscrizione ipoteca legale del 12/09/2007 ai nn. 36118/12147
4. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25656/5016.
5. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25657/5017.

6. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25658/5018.
7. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25659/5019.
8. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25660/5020.
9. Iscrizione ipoteca giudiziale del 12/10/2010 ai nn. 26375/5172.
10. Iscrizione ipoteca giudiziale del 25/01/2011 ai nn. 1951/267.
11. Iscrizione ipoteca giudiziale del 25/01/2011 ai nn. 1952/268.
12. Iscrizione ipoteca giudiziale del 25/01/2011 ai nn. 1953/269.
13. Iscrizione ipoteca giudiziale del 21/09/2011 ai nn. 25682/3958.
14. Iscrizione ipoteca giudiziale del 27/10/2011 ai nn. 28902/4489.
15. Iscrizione ipoteca giudiziale del 19/03/2012 ai nn. 6955/789.
16. Iscrizione ipoteca giudiziale del 26/02/2013 ai nn. 6279/703.
17. Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili del 3/04/2017 ai nn. 8510/6347.

Quesito n° 8

Acquisire eventuali provvedimenti esecutivi di assegnazione della casa coniugale

Nessuno dei beni ricade nei casi previsti dal quesito.

Quesito n° 9

Verificare l'esistenza di diritti demaniali, livello, censo, usi civici

Nessuno dei beni pignorati ricade su suolo demaniale.

Nessuno dei beni pignorati è gravato da censo, livello o usi civici.

Quesito n° 10

Verificare l'esistenza dell'attestato di certificazione o prestazione energetica

Per nessuno dei beni in esame è stato rinvenuto l'attestato di certificazione o prestazione energetica.

Quesito n° 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese fisse annue di gestione dell'immobile e su eventuali insoluti.

Si riportano di seguito le informazioni assunte per ogni Lotto presso le rispettive amministrazioni condominiali (In Allegato 43, copia della documentazione ricevuta).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nello specifico, il metodo si articola nella sintesi dei risultati ottenuti da agenzie immobiliari accreditate operanti in zona con quelli ottenuti dai borsini dei diversi osservatori immobiliari, istituzionali e/o accreditati da associazioni di categoria .

Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito ai cespiti da valutare, mediante l'adozione di coefficienti correttivi che tengano conto delle peculiarità dei beni in esame, rispetto al campione degli immobili rilevati.

Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche ed allo stato di occupazione.

Per ciascun gruppo di immobili, trattandosi di una pluralità di beni porzioni di un edificio o di un complesso edilizio con caratteristiche simili ma non identiche, il valore unitario individuato è stato ulteriormente corretto in funzione dello specifico stato di conservazione di ciascun immobile.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ossequio al dettato del novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato per ciascun Lotto, è stato depurato di tutti gli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario (insoluti condominiali, costi di regolarizzazione urbanistica e/o costi di riduzione in pristino, costi di regolarizzazione catastale, come già determinati nel dettaglio ed elencati in precedenza), ivi compreso, trattandosi di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi occulti, con una percentuale di riduzione del valore di mercato applicata nella misura del 7%.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Gruppo di immobili in Napoli alla via Principe di Napoli 21/A e 21/C

Gli immobili sono ubicati nel quartiere Ponticelli, in una zona posta ai margini di via Argine, nel tratto centrale di questa arteria di collegamento tra il centro della città ed i comuni limitrofi.

Questa zona costituisce il nucleo storico del quartiere, con un'alta densità abitativa caratterizzata da un tessuto edilizio in un mediocre stato conservativo. Essa è priva di una sufficiente dotazione di servizi ed infrastrutture, se si escludono il nuovo polo ospedaliero "Ospedale del mare" e la cittadella commerciale posta su via Argine, entrambi posti a distanza significativa degli immobili in esame.

Tutto ciò rende scarsamente appetibili gli immobili compravenduti in questa zona, che si conferma come periferia degradata, in attesa di un programma organico di riqualificazione urbana.

Sulla base di queste considerazioni e tenuto conto dei valori rilevati in questa zona per immobili simili, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice (*dovuta al diverso grado di finitura, stato di manutenzione, occupazione, vetustà ed altro*):

$V_m = 600,00/9.000,00$ € per mq di superficie commerciale di abitazioni,

$V_m = 300,00/500,00$ € per mq di superficie commerciale di locali di deposito,

e tenuto conto dell'incidenza di dette variabili,

per gli appartamenti, con particolare riferimento al pessimo stato di conservazione, con la necessità di eseguire radicali lavori edili per il ripristino della funzionalità dei beni, si può fissare il valore unitario di:

$V_m = 750,00$ €/mq;

per i locali di deposito, con particolare riferimento allo stato di conservazione, si può fissare il valore unitario di: $V_m = 400,00$ €/mq.

Per il Lotto 25 (rudere inagibile, privo di impianti e parzialmente privo di copertura), si ritiene applicabile un coefficiente di deprezzamento di 0.80, in funzione della attuale impossibilità di fruizione del bene.

Da cui per ciascun Lotto derivano i seguenti valori di mercato:

- [REDACTED]

[REDACTED]

- Lotto 25- Locale deposito al piano terra, interno B
 $V = mq\ 51 \times 400,00\ €/mq \times 0.80 = €\ 16.320,00$
- Lotto 26- Locale deposito al piano terra, interno C;
 $V = mq\ 34 \times 400,00\ €/mq = €\ 13.600,00$
- Lotto 27- Locale deposito al piano terra, interno E;
 $V = mq\ 36.50 \times 400,00\ €/mq = €\ 14.600,00$
- Lotto 28- Locale deposito al piano terra, interno F;
 $V = mq\ 51 \times 400,00\ €/mq = €\ 20.400,00$

Con un Prezzo base di vendita (al netto della riduzione del 7% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti, dei costi di riduzione in pristino per il solo Lotto 25 e dei costi di regolarizzazione urbanistica solo per i Lotti 16,17,18) pari a:

[REDACTED]

- Lotto 25- Locale deposito al piano terra, interno B, V: € 14.900,00 in cifra tonda.
- Lotto 26- Locale deposito al piano terra, interno C, V: € 12.700,00 in cifra tonda.
- Lotto 27- Locale deposito al piano terra, interno E, V: € 13.600,00 in cifra tonda.
- Lotto 28- Locale deposito al piano terra, interno F, V: € 19.000,00 in cifra tonda.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito n° 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni oggetto della presente relazione, sono stati pignorati *pro quota*.

[REDACTED]

Pertanto, come previsto dal mandato, la valutazione della quota indivisa si farà riferimento alla quota concreta di proprietà dell'esecutato.

Si precisa che le quote di proprietà dell'esecutato non sono separabili in natura da quelle nella titolarità degli altri comproprietari poiché, per ciascun lotto, trattasi di immobile non comodamente divisibile in porzioni concrete e paritetiche da assegnare a ciascun comproprietario.

Detto ciò, sulla scorta del Prezzo base di vendita di ciascun Lotto, determinato per l'intero, si procederà alla valutazione della quota ideale indivisa, deprezzata nella misura del 5%, tenuto conto delle maggiori difficoltà di vendita e/o assegnazione.

Da cui, si ottiene:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobili in Napoli alla via Principe di Napoli 21/C

Valore della quota indivisa di piena proprietà per 4/36:

- Lotto 25- Locale deposito al piano terra, interno B, V: € 1.572,00.
- Lotto 26- Locale deposito al piano terra, interno C, V: € 1340,00.
- Lotto 27- Locale deposito al piano terra, interno E, V: € 1.435,00.
- Lotto 28- Locale deposito al piano terra, interno F, V: € 2.005,00.

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobili in Napoli alla via Principe di Napoli 21/A.

Valore della quota indivisa di piena proprietà per 4/36:

- Lotto 25- Locale deposito al piano terra, interno B, V: € 2.438,00.
- Lotto 26- Locale deposito al piano terra, interno C, V: € 1.669,00.
- Lotto 27-Locale deposito al piano terra, interno E, V: € 1.794,00.
- Lotto 28- Locale deposito al piano terra, interno F, V: € 2.502,00.

Quesito n° 14

Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal certificato di stato civile dell'esecutato (*reperito dalla scrivente ed allegato alla presente relazione al n.42*) risulta che [REDACTED] è di stato libero.

Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per il compendio immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, la descrizione ed il prezzo base di ciascun Lotto sono di seguito indicati:

[REDACTED]

di maggiore consistenza identificato attualmente al sub 35, giusta fusione con un locale posto alle spalle, escluso dalla vendita forzata ed evidenziato con un retino giallo nel grafico dello stato dei luoghi. Confini: Proprietà [REDACTED] (sub 3) e cortile edificio al civico 406, a nord; Via Toledo, ad est; proprietà [REDACTED] (sub 1), più androne e cortile condominiale, a sud. Per la porzione pignorata ed oggetto di esecuzione, composto da: doppia sala vendita con ingresso da via Toledo 404; retronegozio con ingresso dal cortile dell'edificio di via Toledo 402 e composto da due ambienti per carico-scarico merci; soppalco composto da due ambienti non comunicanti, ricavati nella doppia altezza, adibiti a deposito, ufficio, laboratorio per le preparazioni galeniche e bagno annesso più secondo deposito; sottonegozio seminterrato, adibito a deposito. La superficie utile del piano terra è di 116 mq, suddivisa in zona vendita di circa 62 mq più retronegozio di circa 54 mq. La superficie utile del piano seminterrato, compreso la scala di accesso, è di 72 mq. La superficie utile complessiva dei due soppalchi è di 62 mq. La superficie commerciale complessiva è di 212 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: V: € 960.900,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 1/6 di piena proprietà indivisa: € 152.143,00

Lotto 11

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento con doppio terrazzo a livello annesso, in Napoli, alla via Bernardo Cavallino 115/E (edificio E di Parco Cavallino 115), piano rialzato, interni 1 e 5, in NCEU di Napoli, Sez. AVV, fol. 6, part. 130, sub 1 e sub 5, derivante dalla fusione fisica di due distinte unità immobiliari, ancora dotate ciascuna di proprio identificativo catastale ed ingresso dall'atrio dell'edificio.

Confini: area scoperta comune a sud ed est; proprietà [REDACTED] (int. 4) più proprietà [REDACTED] (int. 2) più scala condominiale, a nord. Composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina-tinello, camera da letto e bagno padronale con disimpegno centrale, ripostiglio, cameretta, seconda camera da letto con bagno annesso, oltre a due terrazzi a livello, attigui e separati da un muretto con cancello sovrastante. La superficie utile è di 118 mq, con una superficie scoperta di 50 mq, per una superficie commerciale di 132 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: € 396.500,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 1/6 di piena proprietà indivisa: € 62.779,00 in cifra tonda.

Lotto 12

Piena proprietà per la quota di 1/6 di Locale negozio in Napoli, alla via Vincenzo Russo 16, piano terra, in NCEU di Napoli, Sez. POR, fol. 2, part.190, sub 1. Confini: proprietà [REDACTED] (p.lla 188, sub 5), ad ovest; via Vincenzo Russo, a sud; proprietà [REDACTED] (p.lla 190, sub 2), ad est. Ambiente unico con accesso dal civico 16 di via Vincenzo Russo, attraverso un vano di ingresso chiuso da una serranda, con superficie utile e commerciale di 15 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: V: € 25.900,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 1/6 di piena proprietà indivisa: € 4.100,00.

Lotto 13

Piena proprietà per la quota di 1/6 di Locale artigianale in Napoli, alla via Monserrato 24, piano terra, in NCEU di Napoli, Sez. POR, fol. 2, part.190, sub 6. Confini: cortile edificio al civico 9 di via del Maio di Porto, a nord; proprietà [REDACTED] (sub 5), ad ovest; via Monserrato, a sud. Immobile con accesso dal civico 24 di via Monserrato, attraverso un vano di ingresso chiuso da una serranda. Composto da due ambienti comunicanti, dei quali il primo presenta un'appendice laterale sulla destra, il tutto con una superficie utile e commerciale di 26 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: V: € 29.300,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 1/6 di piena proprietà indivisa: € 4.639,00.

Lotto 14

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento in Napoli, alla via del Maio di Porto 9, piano 5°, scala B, interno 26, in NCEU di Napoli, Sez. POR, fol. 2, part. 190, sub 17. Confini: via Vincenzo Russo, a sud; via Monserrato, ad est; proprietà [REDACTED] aventi causa (interno 27), più scala condominiale, a nord. Composto da un ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere, più un'appendice -posta ad una quota più alta di circa 60 cm- con lavanderia e bagno, oltre a quattro balconi di modesta profondità, tre su via Russo, ed il quarto su via Monserrato.

La superficie utile è di 53 mq, per una superficie commerciale di 56 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: € 126.200,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 1/6 di piena proprietà indivisa: € 19.982,00.

Lotto 15

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento in Napoli, alla via del Maio di Porto 9, piano 4°, scala B, interno 24, in NCEU di Napoli, Sez. POR, fol. 2, part. 190, sub 18. Confini: cortile comune, a nord; proprietà aventi causa [REDACTED] (interno 25), ad ovest; via Monserrato, a sud; proprietà [REDACTED] (p.la 189). Composto da: ingresso-corridoio, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno con antibagno, oltre ad un balcone di modesta profondità, lato via Monserrato. La superficie utile è di 57 mq, per una superficie commerciale di 60 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: € 148.900,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 1/6 di piena proprietà indivisa: € 23.575,00.

Lotto 16

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento parzialmente allo stato rustico, in Napoli, quartiere Ponticelli, alla via Principe di Napoli 21A, piano 1°, in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144, sub 28. Confini: proprietà Eredi [REDACTED] (sub 29), ad est; ballatoio e scala comune, a sud; via Principe di Napoli, ad ovest. Composto da due ambienti di ampie dimensioni, comunicanti, con un minuscolo bagno ricavato in uno di essi. La superficie utile è di 42 mq per una superficie commerciale di 44 mq.

[Redacted]



Lotto 25

Piena proprietà per la quota di 4/36 di Locale deposito in Napoli, quartiere Ponticelli, alla via Principe di Napoli 21A, piano terra, interno B, in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144, sub 47. Confini: proprietà di Eredi [redacted] (interno C-sub 48), più area scoperta (rudere non identificabile), ad ovest; cortile comune, a sud; rudere non identificabile, ad est. Composto da un vano unico, allo stato di rudere in muratura di tufo, con accesso dal cortile, attraverso un vano di passaggio (il quinto da sinistra per chi entra), con una superficie utile e commerciale di 51 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: € 14.900,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 4/36 di piena proprietà indivisa: € 1.572,00.

Lotto 26

Piena proprietà per la quota di 4/36 di Locale deposito in Napoli, quartiere Ponticelli, alla via Principe di Napoli 21A, piano terra, interno C, in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144, sub 48. Confini: proprietà di Eredi [redacted] (interno B-sub 47), ad est; cortile comune, a sud; area scoperta (rudere non identificabile), ad ovest. Composto da un vano unico posto ad una quota leggermente più alta rispetto al cortile, con accesso da una porta in legno (la quarta da sinistra per chi entra), attraverso una scaletta con gradini di pietra. La superficie utile e commerciale è di 34 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: € 12.700,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 4/36 di piena proprietà indivisa: € 1.340,00

Lotto 27

Piena proprietà per la quota di 4/36 di Locale deposito in Napoli, quartiere Ponticelli, alla via Principe di Napoli 21A, piano terra, interno E, in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144, sub 50. Confini: proprietà [redacted] (int. D-sub 49), ad est; cortile comune, a sud; proprietà di Eredi [redacted] più [redacted] (interno F-sub 51), ad ovest. Composto da un vano unico di forma irregolare, con accesso dal cortile, attraverso una porta in ferro a due ante (la seconda da sinistra per chi entra) con una superficie utile e commerciale di 36.50 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: € 13.600,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 4/36 di piena proprietà indivisa: € 1.435,00.

Lotto 28

Piena proprietà per la quota di 4/36 di Locale deposito in Napoli, quartiere Ponticelli, alla via Principe di Napoli 21A, piano terra, interno F, in NCEU di Napoli, Sez. PON, fol. 9, part. 144, sub 51. Confini: proprietà di Eredi [REDACTED] (interno E-sub 50), ad est; cortile comune, a sud; proprietà [REDACTED] o aventi causa, ad ovest. Composto da un vano unico, con accesso dal cortile, attraverso una porta in ferro a due ante (la prima da sinistra per chi entra), con una superficie utile e commerciale di 51 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: € 19.000,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 4/36 di piena proprietà indivisa: € 2.005,00.



Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza

Napoli, addì 30 luglio 2019

L'Esperto
Architetto Francesca Palomby

