

TRIBUNALE DI NAPOLI V Sezione Civile
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Maria Luisa BUONO

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare

Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: N.R.G.E. 261/2023

Creditore procedente:

[REDACTED]

Procuratore costituito:

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Procuratore costituito:

[REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]

Custode del compendio immobiliare pignorato:

Avv. Daniela Avallone

pec: danielaavallone@avvocatinapoli.legalmail.it

Esperto designato ex art. 568 c.p.c:

Arch. Carolina Cigala

Nomina 19.06.2023 - Giuramento 20.06.2023

ELABORATO PERITALE

Napoli, 05.02.2024

RELAZIONE TECNICA pagg. 1 - XVIII

ALLEGATI pagg. 1- 157

Consulente Tecnico di Ufficio

arch. Carolina CIGALA



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Luisa BUONO
Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 19.06.2023 la S.V. designava la sottoscritta arch. Carolina Cigala, con studio in Napoli alla via Aniello Falcone n. 332, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n. 5039, esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione immobiliare, iscritto al n.r.g.e. 261/2023 promosso da

La scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento telematico il 20.06.2023.

La S.V. stabiliva la data del 05.12.2023 per la determinazione delle modalità di vendita, disponendo che il deposito della perizia, contenente anche la valutazione delle osservazioni delle parti, purché comunicate nel termine di trenta giorni prima dell'udienza di comparizione, venisse effettuato almeno 15 giorni prima dell'udienza stessa, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

La scrivente in data 22.11.2023 depositava istanza di proroga per il mancato rilascio di documentazioni da parte degli uffici tecnici, i quali provvedevano parzialmente, solo in data 22.12.2023.

L'udienza veniva rinviata al 06.03.2024 alle ore 9.00.

La scrivente provvedeva in data 04.02.2024 ad effettuare il deposito telematico del proprio elaborato e a trasmetterlo al custode e alle parti, a causa della tardiva acquisizione della documentazione tecnica.

La sottoscritta dichiara di avere ricevuto in data 06.07.2023 l'acconto di € 600,00, posto provvisoriamente a carico dal creditore procedente, e per il quale ha emesso la fattura n. 9/2023.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta si è recata presso i luoghi di causa alla data del 5 luglio 2023 ed ha effettuato i sopralluoghi alla presenza del custode avv. Daniela Avallone e della debitrice, [REDACTED]

Il verbale, allegato alla presente relazione, della quale forma parte integrante, riporta le dichiarazioni, gli atti e gli accertamenti svolti nel corso dell'accesso (allegato 1).

Si è recata poi, al fine di acquisire dati e documentazioni richiesti, presso:

- Ufficio del Catasto, 04 e 10.07.2023
- Ufficio Edilizia Privata, 08.11 e 22.12.2023
- Ufficio Sovrintendenza, 08.11 e 11.11.2023
- Ufficio Anagrafe, 16.04.2022
- Ufficio Condono e Antiabusivismo del Comune, 22.01 e 02.02.2024
- Archivio storico notarile, 07 e 27.11.2023
- Agenzia delle Entrate, 07.11.2023



-Amministrazione condominiale, 07.11 e 28.11.2023

SINTESI DELLA VICENDA GIUDIZIARIA

Con atto di precetto notificato in data 17.04.2023, la [REDACTED],
[REDACTED], in persona del suo
legale rapp.te p.t., e Presidente del Consiglio di Amministrazione [REDACTED], rapp.to e difeso dall'avv.
[REDACTED]
[REDACTED], il pagamento, in solido tra di loro, della somma di €
181.299,52 oltre spese e competenze successiva, in virtù di sentenza n. 149 pubblicata il 09.01.2023, resa nel
giudizio iscritto al N.R.G. 9935/2021 presso il Tribunale di Napoli, con la quale tra l'altro così si statuiva:"
*"Revoca il decreto ingiuntivo opposto e condanna gli opposenti in solido a pagare a [REDACTED]
[REDACTED] la somma di € 145.544,90, oltre interessi come richiesti nel ricorso monitorio".*

A seguito del mancato pagamento dell'importo precettato, la [REDACTED] ha sottoposto
ad esecuzione in danno della [REDACTED]
[REDACTED], la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile sito in Napoli (NA) alla Via Consalvo n. 99/H,
riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla:

- Sez. CHI, Foglio 8, particella 685, sub. 24, piano S1, di mq. 29, cat. C/6;
- Sez. CHI, Foglio 8, particella 686, sub. 32, piano S1, di mq. 29, cat. C/6;
- Sez. CHI, Foglio 8, particella 687, sub. 22, piano S1, di mq. 29, cat. C/6.

Il pignoramento veniva trascritto in data 19.05.2023 ai nn. 11489/14855 e la relativa procedura esecutiva
veniva iscritta al ruolo ed assegnata alla S.V. il 12.05.2023.

MANDATO DEL GIUDICE E RELATIVE RISPOSTE

La S.V. ha conferito incarico alla scrivente consulente di relazionare su quanto previsto dall'art. 568 c.p.c. e
dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed in particolare:

a. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc

La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

In data 01.06.2023, il creditore ha depositato l'istanza di vendita del cespite pignorato, la certificazione
ipocatastale redatta il 26.05.2023 dal notaio Niccolò Tiecco in Perugia, l'estratto per riassunto dal registro
degli atti di matrimonio della debitrice esecutata e la nota di trascrizione del pignoramento.

La scrivente ha provveduto ad acquisire:

- atto di compravendita per notaio Stefano SANTANGELO in Napoli (NA) rep. 10244 racc. 6278 del
17.10.2011 trascritto a Napoli 1 ai nn. 28518/19971 del 21.11.2011 attestante la proprietà del bene in capo
alla debitrice esecutata, in ragione dell'intera proprietà (allegato 3.1);
- atto di compravendita per notaio Raffaele GIUSTI in Napoli (NA) rep. 146580 racc. 16283 del 26.06.1984
trascritto a Napoli 1 ai nn. 16229/12812 del 05.07.1984 (allegato 3.2);



- regolamento di condominio per notaio Raffaele GIUSTI in Napoli (NA) rep. 114895 racc. 9795 del 26.07.1972 trascritto in data 01.08.1972 al n. 38788 (allegato 3.3).

DIRITTO DI PROPRIETÀ

In ordine al diritto di proprietà, la certificazione notarile (allegato 2) attesta la titolarità della piena proprietà in capo all'esecutata [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notaio Stefano Santangelo di Napoli del 17.10.2011, rep. 10244/6278, trascritto a Napoli 1 il 21.10.2011 ai nn. 28518/19971 (allegato 3).

In tale atto, l'unità negoziale è così descritta: *"piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato in Napoli alla via Consalvo n. 99/h, che unitamente ad altri edifici, costituisce il Parco San Luigi e precisamente: locale box posto al piano seminterrato in corrispondenza dei fabbricati individuati con le lettere A e B, avente accesso dalla quarta serranda a destra per chi entra nel piano seminterrato provenendo dalla rampa, distinto con il numero int. 3 della superficie di circa mq 26, confinante con il locale box int. 4, con il locale box int. 2, con corridoio di manovra, con terrapieno; riportato in catasto fabbricati al foglio 8, particella 685, sub 24, particella 686 sub 32, graffata particella 687 sub 22, via Consalvo n. 99 H, piano S1, zona censuaria 10, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 26, r.c. € 81,91 nonché rappresentato graficamente nella planimetria depositata nel medesimo catasto in data 01.06.2011 reg.ta al n. NA0516024".*

Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, si evince all'articolo 2 - Precisazioni Immobiliari - che *"nella vendita sono compresi tutti i diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio negli atti del notaio Raffaele Giusti in data 26.07.1972, trascritto in data 01.08.1972 al n. 38788, e dal titolo di provenienza, rappresentato dall'atto del notaio Raffaele Giusti in data 26.06.1984, trascritto ai nn. 16229/12812".*

Nell'atto per notaio Giusti del 26.06.1984, numero di repertorio 14553, trascritto il 05.07.1984 ai nn. 16229/12812 (allegato 3.2), con cui il locale cantinato di mq 881, in corrispondenza dei fabbricati A-B/C-D e il locale cantinato adiacente di mq 420 in corrispondenza del fabbricato B/C-D, furono acquistati da [REDACTED]

[REDACTED] costruttrice dei fabbricati del Parco San Luigi, si legge che:

"-Dette unità che costituivano un unico lotto, riportate nel N.C.E.U. di Napoli alla partita 151022 in ditta alla società venditrice con la consistenza di sezione CHI foglio 8 particella 687/13, sono state poi frazionate con rispettive schede n. 8967 e 8966 del 23.12.1983" (cfr. articolo secondo);

- Nella vendita è compreso ogni diritto ed onere sulle parti comuni del fabbricato e delle aree annesse come specificato e descritto nel regolamento di condominio e nelle relative planimetrie e tabelle millesimali" (cfr. articolo settimo).

Il regolamento di condominio, con i relativi grafici e tabelle, è stato acquisito ed allegato (allegato 3.3).

In riferimento ai box al piano seminterrato dei fabbricati individuati con le lettere A e B, il regolamento vieta di alterare o mutare la destinazione dei box e disciplina la comproprietà della rampa di accesso.



Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (allegato 4.1), depositato dal creditore procedente, risulta che la [REDACTED]

[REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 20.10.1973 a Napoli e che i coniugi hanno poi scelto, in data 21.01.1983 con atto del notaio Enrico LICENZIATI in Napoli n. rep. 66028, il regime patrimoniale della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Pertanto alla data dell'acquisto del bene pignorato, con atto del notaio Stefano Santangelo del 17.10.2011, la debitrice era coniugata in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA

In ordine alla provenienza, la certificazione notarile, estesa al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento del 05.05.2023, attesta che il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità:

- alla debitrice [REDACTED] il bene era pervenuto nell'intera proprietà in virtù di atto di compravendita per notaio Stefano Santangelo di Napoli del 17.10.2011, rep. 10244/6278, trascritto a Napoli 1 il 21.10.2011 ai nn. 28518/19971, per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, da [REDACTED]

- al predetto [REDACTED] l'immobile nella sua originaria consistenza era pervenuto per acquisto fattone dalla [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Raffaele Giusti del 26.06.1984, numero di repertorio 14553, trascritto il 05.07.1984 ai nn. 16229/12812.

Dal su citato atto per notaio Giusti (allegato 3.2), si evince ulteriormente che:

- [REDACTED] il suolo sul quale fu costruito il fabbricato in cui ricade il bene pignorato era pervenuto per acquisto fattone da [REDACTED], con atto di compravendita per notaio Raffaele Giusti del 08.10.1968, trascritto il 22.10.1968 ai nn. 40050/1.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI DEBITORI ESECUTATI

Nel ventennio preso in esame, sul compendio pignorato risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

1)- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 19.05.2023 ai nn. 14855/11489, a favore di [REDACTED] [REDACTED], gravante sugli immobili staggiti;

2)- Ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo iscritta il 15.06.2021 ai nn. 18411/2469, a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

La data della trascrizione del pignoramento è il 19.05.2023, la certificazione notarile risale fino all'acquisto per notaio Giusti del 16.06.1984 e non risultano altre formalità pregiudizievoli, come attestato e come documentato dalle visure ipotecarie estratte dal custode giudiziario per il periodo 01.06.1994 – 07.07.2023 ed ivi allegate (allegato 5.4, 5.5, 5.6,5.7, 5.8).



b1. Identificazione catastale dell'immobile

La scrivente ha provveduto ad acquisire, presso il Catasto, visura storica e visura planimetrica dell'immobile pignorato e degli immobili predecessori (allegato 5,1, 5.2,5.3,5.4).

Dalle visure storiche estratte per i sub 22 p.lla 685, sub 24 p.lla 686, sub 32 p.lla 687, fra loro coincidenti, si evince che gli attuali dati catastali identificativi del locale box pignorato, di ca. mq 26, derivano dalla divisione del 01.06.2011 della p.lla 685, sub 15, della p.lla 686, sub 24 e della p.lla 687, sub 15, di mq. 463 (allegato 5.1), come di seguito nel dettaglio descritto.

VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE (allegato 5.1):

Dati attuali

L'unità immobiliare sita in Napoli alla via Consalvo n. 99/h piano S1 è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. CHI, foglio 8, p.lla 685, sub 24, Sez. CHI, foglio 8, p.lla 686, sub. 32, e Sez. CHI, foglio 8, p.lla 687, sub 22, z.c. 10A, cat. C/6, cl. 4, consistenza 26 mq, sup. cat. 26 mq, r.c. € 81,91, Via Consalvo n. 99/H piano S1, giusta variazione del 09.11.2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Cronologia delle variazioni catastali intervenute

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01.06.2012: Sez. CHI, foglio 8, p.lla 685, sub 24, Sez. CHI, foglio 8, p.lla 686, sub. 32, e Sez. CHI, foglio 8, p.lla 687, sub.22, z.c. 10A, cat. C/6, cl. 4, consistenza 26 mq, sup. cat. 26 mq, r.c. € 81,91, Via Consalvo n. 99/H piano S1, giusta variazione nel classamento del 01.06.2012 pratica n. NA0322703 in atti dal 01.06.2012 variazione di classamento (n. 42109.1/2012);

- Situazione dell'unità immobiliare dal 28.11.2011: Sez. CHI, foglio 8, p.lla 685, sub 24, Sez. CHI, foglio 8, p.lla 686, sub. 32, e Sez. CHI, foglio 8, p.lla 687, sub.22, z.c. 10A, cat. C/6, cl. 4, consistenza 26 mq, sup. cat. 26 mq, r.c. € 81,91, Via Consalvo n. 99/H piano S1, giusta variazione del 28.11.2011 pratica n. NA0989948 in atti dal 28.11.2011 inserimento annotazione istanza 988411/11 (n. 131385.1/2011). Annotazioni: deriva dal frazionamento della scheda prot. 8967/83 ex particella composta da chi/8 n. 685 sub 15 - 686 sub 24 - 687 sub 15;

- Situazione dell'unità immobiliare dall' 11.06.2011: Sez. CHI, foglio 8, p.lla 685, sub 24, Sez. CHI, foglio 8, p.lla 686, sub. 32, e Sez. CHI, foglio 8, p.lla 687, sub.22, z.c. 10A, cat. C/6, cl. 4, consistenza 26 mq, sup. cat. 26 mq, r.c. € 81,91, Via Consalvo n. 99/H piano S1, divisione del 01.06.2011 pratica n. NA0516024 in atti dal 01.06.2011 divisione (n. 54131.1/2011);

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 23.12.1983 (antecedente all'impianto meccanografico): **Sez. CHI, foglio 8, p.lla 685, sub 15, Sez. CHI, foglio 8, p.lla 686, sub 24, e Sez. CHI, foglio 8, p.lla 687, sub 15, z.c. 10A, cat. C/2, cl. 3, consistenza 463 mq, Via Consalvo n. 99/H piano S1, giusta variazione del 23.12.1983 in atti dal 10.09.1999 frazionamento e classamento PF/99 (n. 8966.1/1983);**

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: **Sez. CHI, foglio 8, p.lla 685, sub 13, Sez. CHI, foglio 8, p.lla 686, sub. 23, e Sez. CHI, foglio 8, p.lla 687, sub 13, z.c. 10, cat. C/6, cl. 4, consistenza mq 881, rendita L. 35.240,00, Via Consalvo n. 99/H piano S1, impianto meccanografico del 30.06.1987.**



VISURE CATASTALI PLANIMETRICHE (allegato 5.2, 5.3):

La scrivente ha provveduto ad acquisire presso il catasto la visura planimetrica dei subalterni 24 p.lla 685, 32 p.lla 686 e 22 p.lla 687 del 01.06.2011 (allegato 5.2), che rappresenta lo stato attuale a meno del soppalco, realizzato in metallo all'interno del locale ed impostato ad un'altezza pari a ca. m 2,40 dal piano di calpestio, per l'intera superficie del box, come rilevato in sede di accesso il 05.07.2023:

Tale soppalco risulta già compreso nella pratica SCIA n. 10-2011 prot. PG/116450/2011 presentata in data 23.02.2011 da [REDACTED], allora proprietario, inerente la suddivisione dell'originario locale cantinato, alla Sez. CHI foglio 8 p.lle 685-686-687 subalterni 14,25,14, in n. 9 box per auto e in n. 1 deposito, con relativo cambio di categoria da C/2 a C/6.

La visura planimetrica storica, degli immobili predecessori, risale al 23.12.1983 e rappresenta lo stato originario locale cantinato nel quale furono effettuati gli interventi descritti nella pratica SCIA del 2011.

ESTRATTO DI MAPPA

L'estratto di mappa non è acquisibile, per quanto i dati identificativi presso il C.F. del bene pignorato, foglio 8 sub 24 p.lla 685, sub 32 p.lla 686 e sub 22 p.lla 687, siano associati al foglio 207 p.lla 289 del C.T.

Osservazioni

Nel titolo attestante la proprietà per notaio Stefano Santangelo di Napoli del 17.10.2011, rep. 10244/6278, trascritto a Napoli 1 il 21.10.2011 ai nn. 28518/19971, risulta che:

- *"il locale box oggetto di questo contratto deriva dal frazionamento di un locale di maggiore consistenza; tale frazionamento è erroneamente indicato sul certificato catastale del cespite innanzi descritto nella sezione "dati derivanti da" con la scheda n. 8966 del 23.12.1983. In conseguenza lo stesso venditore si obbliga, a propria cura e spese, a provvedere, entro e non oltre sei mesi da oggi, a rettificare l'indicata erronea indicazione facendo risultare così la scheda corretta che è la n. 8967 del 23.12.1983. [...]"*

- Dalle visure storiche dell'immobile, si è verificato che la correzione della scheda catastale è stata eseguita nei termini.

- *"Il fabbricato in Napoli alla Via Consalvo n. 99/h e la maggiore consistenza dell'immobile oggetto di questo atto che di esso è parte, sono stati edificati in virtù della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 10.02.1969 con il numero 13; inoltre per la realizzazione di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed il frazionamento della maggiore consistenza del cespite in oggetto, è stata presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Napoli, la S.C.I.A. in data 23.02.2011 prot. PG/116450/2011; con riferimento alla citata S.C.I.A. la parte venditrice precisa che l'ultimazione dei lavori è stata regolarmente comunicata al Comune in data 30.05.2011, e che lo stesso Comune non ha dato risposta nei termini previsti dalla normativa; in argomento lo stesso precisa che il cespite oggetto di questo atto conserva la sua originaria configurazione non essendo state eseguite ulteriori modifiche alla sua planivolumetria complessiva ed in conseguenza garantisce che nessuna delle previsioni sanzionatorie contemplate dalla normativa urbanistica vigente, trova applicazione nel caso di specie".*



- Nelle documentazioni rilasciate dagli uffici tecnici inerenti la pratica S.C.I.A. prot. PG/116450/2011 (allegato 7.5), presentata dall'allora proprietario ██████████ asseverata dal tecnico arch. ██████████ corredata da relazione tecnica e grafici di rilievo e di progetto, non è stata rinvenuta la comunicazione di ultimazione dei lavori.

A seguito dell'esame della documentazione acquisita, è verificata la corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati catastali indicati nel titolo di provenienza e nella certificazione notarile.

b.2. Identificazione e descrizione attuale del bene

1) - Tipologia del bene: unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli alla via Consalvo n. 99/H, che unitamente ad altri edifici costituisce il Parco San Luigi e precisamente locale box auto posto al piano seminterrato in corrispondenza dei fabbricati, in cemento armato, individuati con le lettere "A" e "B", avente accesso dalla quarta serranda a destra per chi entra nel piano seminterrato provenendo dalla rampa; l'altezza interna, calpestio/intradosso solaio piano terraneo, è pari a m 4,15; è presente un soppalco con struttura in metallo impostato a ca. m 2,40 dal calpestio;

Dati attuali: Napoli, via Consalvo n. 99/H, piano seminterrato, interno n. 3;

Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq 32,45, superficie utile ca. mq 26,70;

Dati catastali: nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. CHI, foglio 8, p.lla 685, sub 24, Sez. CHI, foglio 8, p.lla 686, sub 32, e Sez. CHI, foglio 8, p.lla 687, sub 22, z.c. 10A, cat. C/6, cl. 4, consistenza 26 mq, sup. cat. 26 mq, r.c. € 81,91, Via Consalvo n. 99/H piano S1;

Confini: confinante con locale box int. 4, con locale box int. 2, con corridoio di manovra, con terrapieno.

NELLA DESCRIZIONE, SI FA RIFERIMENTO AL GRAFICO ALL'ALLEGATO 8.3. (PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PUNTI FOTOGRAFICI DI RIPRESA) E ALL'ALLEGATO 8.4. (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, FOTO NN.1-16).

2) - Descrizione attuale del bene: il bene, classificato come autorimessa (cat. C/6), si trova al primo piano seminterrato di un fabbricato in cemento armato di cinque piani, oltre terraneo, a destinazione residenziale, posto all'interno del Parco San Luigi, al civico n. 99/H della via Consalvo (allegati 8.1 e 8.5 foto 1), recintato da un muro alto circa m 1,80 con sovrastante cancellata in ferro, sino ad una altezza di ca. m 2,50.

Nel parco si accede varcando un cancello in ferro di colore azzurro, con una parte scorrevole ad apertura telecomandata, per le macchine, e una parte a battente, sormontata da tettoia, per i pedoni (foto 2).

Percorrendo il viale a sinistra dell'ingresso, alla fine, sulla destra, si giunge ai fabbricati A e B, che si presentano in buone condizioni, con facciate rivestite in mattoncini di klinker, intervallate da fasce marcapiano intonacate in bianco e in grigio, che inquadrano lo spessore delle solette dei balconi ai vari piani. Costeggiando il viale (foto 3), superato il portone in ferro e vetro (foto 4) del fabbricato A, si imbecca una comoda rampa che conduce al piano seminterrato (foto 5), destinato a n. 9 box auto e a n. 1 deposito, il cui accesso è protetto da un ulteriore cancello in ferro, a doppio battente, ad apertura telecomandata (foto 6,7).

Il box oggetto del presente pignoramento è il quarto sulla destra (foto 8,9), ha forma pressoché rettangolare



di ca. m 4,40 X m 6,15, al netto dei muri, è pavimentato, le pareti sono tinteggiate di bianco (foto 10,11; è presente un soppalco, adibito a deposito, di superficie pari a ca. mq 23,15, con struttura in profili di ferro e calpestio in griglia del tipo orso-gril, al quale si accede attraverso una scala posta alla destra dell'ingresso, anch'essa con struttura metallica (foto 12,13,14,15). L'altezza all'intradosso del soppalco è pari a ca. m 2,40, all'intradosso del solaio di interpiano risulta pari a ca. m 4,15, rilevandosi un'altezza sopra il soppalco pari a ca. m 1,55.

Nel locale è attiva la fornitura elettrica, collegata all'utenza condominiale. Lo stato di manutenzione è buono, l'impianto elettrico appare correttamente eseguito, per quanto non siano state esibite certificazioni.

Il serramento, costituito da saracinesca avvolgibile in metallo con comando elettrico, è sormontata da un griglia in ferro intelaiata, priva di vetro, che garantisce una buona areazione ed illuminazione al soppalco e all'intero locale.

In sede di accesso, è stata riscontrata la presenza di un armadio e di numerose scatole ove la debitrice ha dichiarato di conservare la documentazione contabile della società fallita [REDACTED]

Lo stato dei luoghi è rappresentato nel grafico di rilievo, con indicazione delle quote e delle superfici rilevate in data 05.07.2023 (allegato 8.2) e in base ai rilievi effettuati la superficie utile risulta pari a ca. mq 26,70, la superficie commerciale risulta pari a ca. mq 32,45

- SUPERFICIE UTILE COPERTA MQ 26,70
(al netto delle murature e del soppalco)
- SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 32,45
(sup. utile + muri perimetrali + muri perimetrali in comunione al 50%) mq 29,00
(sup. soppalco non abitabile al 15%) mq 3,45

3) - Gestione condominiale

Come riportato nel verbale di accesso, nel fabbricato è costituito il condominio rappresentato dall'amministratore p.t sig.ra [REDACTED] la quale, con pec del 09.11.2023 (allegato 4.3) ha dichiarato, in riferimento all'immobile box sito in Napoli Via Consalvo 99/H - 80125 di proprietà della [REDACTED], che:

- esiste un servizio di vigilanza fornito dalla [REDACTED]
- tabella millesimale "A" m/m 1,50/1000 - Box 3
- importo medio annuo delle spese condominiali € 240,00
- importi da pagare per spese condominiali e saldo bilancio 31.12.2022 € 0,00
- importi da pagare per quote condominiali ordinarie esercizio 2023 € 120,00 (8 mesi aprile-novembre x € 15,00-quota mensile preventivo esercizio 2023)
- importi da pagare per spese straordinarie lavori verticale scala A già eseguiti € 6,00 (quota parte dell'importo relativo all'area comune Box pari ad € 56,00)
- importi da pagare per spese straordinarie lavori condutture impianto idrico Parco Carola già eseguiti € 9,00 (Delibera 29.09.2023).



4) - Formazione e descrizione del lotto

Per conformazione, superficie e caratteristiche, in base alla destinazione, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, come di seguito descritto.

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di locale box auto, sito in Napoli alla via Consalvo n. 99/H, al piano seminterrato in corrispondenza dei fabbricati individuati con le lettere A e B del Parco San Luigi, interno n. 3, con ingresso alla quarta serranda a destra dalla rampa di accesso; censita in N.C.E.U. alla Sez. CHI, foglio 8, p.lla 685, sub 24, Sez. CHI, foglio 8, p.lla 686, sub 32, e Sez. CHI, foglio 8, p.lla 687, sub 22, z.c. 10A, cat. C/6, cl. 4, consistenza 26 mq, sup. cat. 26 mq, r.c. € 81,91, Via Consalvo n. 99/H piano S1; confinante con locale box interno n. 4, con locale box interno n. 2, con corridoio di manovra, con terrapieno; avente superficie commerciale pari a ca. mq 32,45 e superficie utile pari a ca. mq 26,70; l'altezza interna rilevata è pari a ca. m 4,15; è presente un soppalco con struttura in metallo impostato ad un'altezza pari ca. m 2,40 dal calpestio; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il locale ricade in fabbricato costruito con licenza edilizia n. 13 rilasciata dal Comune di Napoli il 10.02.1969 e deriva dal frazionamento di un bene di maggiore consistenza realizzato in conformità alla pratica S.C.I.A. presentata in data 23.02.2011 prot. PG/116450/2011.

prezzo base – valore quota 1/1 pari ad € 70.000,00 (euro settantamila/00)

nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

c. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la scrivente ha richiesto e in parte acquisito:

presso l'Archivio Notarile di Napoli:

- copia dell'atto di compravendita (piano cantinato) per notaio Raffaele Giusti del 26.06.1984, numero di repertorio 14553, trascritto il 05.07.1984 ai nn. 16229/12812, con cui il piano seminterrato sottostante i fabbricati A e B fu acquistato da [REDACTED] costruttrice dei fabbricati del Parco San Luigi, che aveva acquistato il suolo con atto di compravendita per notaio Raffaele Giusti del 08.10.1968 (allegato 3.2);

presso l'Agenzia delle Entrate:

- copia dell'atto di compravendita (box auto) per notaio Stefano Santangelo di Napoli del 17.10.2011, rep. 10244/6278, trascritto a Napoli 1 il 21.10.2011 ai nn. 28518/19971 attestante la titolarità del diritto pignorato per l'intera proprietà in capo alla debitrice (allegato 3.1);

presso il Catasto:

- planimetria del bene pignorato (box auto), presentata al Catasto il 01.06.2011 (allegato 5.2), che risulta conforme allo stato rilevato a meno del soppalco, in struttura metallica, non rappresentato;

- planimetria dell'immobile predecessore (piano cantinato) presentata al Catasto il 23.12.1983 (allegato 5.2);

presso gli Uffici e gli Organi Competenti:

- in data 22.12.2023, certificazione dell'Ufficio Edilizia Privata dalla quale risulta che per l'immobile è stata



rinvenuta la pratica S.C.I.A. prot. PG/116450/2011 presentata dall'allora proprietario [REDACTED] asseverata dal tecnico arch. [REDACTED], corredata da relazione tecnica e grafici di rilievo e di progetto (allegato 7.4, 7.5), che risultano conformi allo stato rilevato; si fa rilevare che nei grafici della S.C.I.A. l'altezza media del piano cantinato è indicata pari a m 3,80, in considerazione della diversa quota di imposta del primo locale addossato alla rampa e quindi della sua minore altezza interna, mentre quella rilevata nel box pignorato risulta pari a m 4,15; non è stata rinvenuta la comunicazione di ultimazione dei lavori che in atto per notaio Santangelo all'art. 3 - Dichiarazioni Urbanistiche il [REDACTED] dichiara di avere regolarmente presentato in data 30.05.2011 al Comune, il quale non avrebbe dato risposta nei termini previsti dalla normativa;

- la licenza edilizia n. 13, rilasciata dal Comune di Napoli in data 10.02.1969, con cui è stato realizzato il fabbricato, come dichiarato dal [REDACTED] e riportato nel titolo di proprietà per notaio Santangelo all'articolo 3 - Dichiarazioni Urbanistiche, non può essere visionata in quanto i locali dell'archivio sono inagibili e pertanto la ricerca cartacea per le pratiche edilizie antecedenti al 1995 non può essere effettuata;

- in data 02.02.2024, certificazione dell'Ufficio Antiabusivismo e Condonò Edilizio del Comune di Napoli attestante che non risultano pervenute istanze di condono edilizio per abusi sul bene, a nome dell'attuale e delle pregresse proprietà (allegato 7.7);

- in data 11.11.2023 l'Ufficio Beni Archeologici Ambientali e del Paesaggio ha attestato che per l'immobile ai sensi del D.lgs. 42/2004, Parte Seconda: Beni Culturali 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. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.; ai sensi del D.lgs. 42/2004, Parte Terza: Beni Paesaggistici, l'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica (allegato 7.2);

- in data 20.11.2023 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica dal quale risulta che l'immobile in C.T. alla p.lla 289 del foglio 207:

- ✓ dalla data di vigenza del P.R.G. approvato con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11.06.2004, rientra nella zona B-agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione (allegato 6); non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n. 42/2004 parte terza; è classificata in area stabile, come risulta dalla tavola 12-vincoli morfologici; rientra nella Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016; rientra nel perimetro del centro edificato. Dalla data d
- ✓ dalla data del 01.04.1972 fino all'approvazione del P.R.G., era assoggettato al regime della zona A conservazione, sottozona A/2 conservazione dell'edilizia residenziale esistente con integrazione di attrezzature e servizi disciplinata dall'art. 1 delle norme di attuazione; non rientrava nel perimetro delle zone vincolate ai sensi della legge 1497/39; rientrava nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.



Tutto ciò premesso

- in mancanza dei grafici di licenza del fabbricato in cui ricade il bene, tra cui quelli relativi al piano cantinato;

-- vista la compatibilità della destinazione con gli strumenti urbanistici vigenti;

- vista la conformità dello stato rilevato alla pratica S.C.I.A. del 23.02.2011 con cui furono effettuate opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, frazionamento del piano cantinato con cambio di categoria catastale, nonché soppalco con struttura in metallo;

- verificata l'assenza di procedimenti di sanatoria pendenti sul bene;

- vista la mancata rappresentazione del soppalco nella planimetria catastale del 01.06.2011;

per quanto sinora esposto, sulla base dei sopralluoghi e delle documentazioni acquisite, non potendosi confermare né contestare che il fabbricato, di cui il bene pignorato è parte, sia stato costruito in conformità del titolo di licenza edilizia n. 13 del 10.02.1969 e che le modifiche successive, conformi alla pratica SCIA presentata il 23.02.2011, fu effettuata comunicazione di ultimazione in data 30.05.2011, la scrivente ritiene possibile formulare il seguente giudizio:

ai fini della conformità urbanistica ed edilizia, e successiva commercialità, del box- auto sito in Napoli via Consalvo n. 99/H, piano seminterrato, interno n. 3; alla Sez. CHI, foglio 8, p.lla 685, sub 24, Sez. CHI, foglio 8, p.lla 686, sub 32, e Sez. CHI, foglio 8, p.lla 687, sub 22, z.c. 10A, cat. C/6, cl. 4, consistenza 26 mq, sup. cat. 26 mq, r.c. € 81,91, via Consalvo n. 99/H piano S1, occorre effettuare la regolarizzazione della scheda catastale e procedere all'aggiornamento e all'inserimento della planimetria a mezzo di procedura DO.C.FA, con la rappresentazione del soppalco prevedendo un costo complessivo pari ad € 250,00, oltre oneri contributivi, riservandosi sugli esiti di eventuali integrazioni da parte degli uffici competenti.

Trattandosi di box auto, non vi è obbligo di attestato di certificazione energetica.

d. Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, ovvero se siano gravati da censo, livello o uso civico.

Il fabbricato in cui ricade il bene pignorato non insiste su area demaniale e non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

e. Indicare lo stato di possesso

1) In sede di accesso, come riportato nel verbale e nella relazione del custode giudiziario, *"Circa lo stato di occupazione, la [REDACTED] ha dichiarato che l'immobile è libero e vuoto da persone e cose, ad eccezione della sola documentazione contabile della società fallita [REDACTED] la cui carica di amm.re p.t. era ricoperta dal proprio coniuge, [REDACTED] per l'asporto della documentazione ivi presente"* (allegato 1). [REDACTED] si rendeva disponibile a consegnare le chiavi al custode giudiziario successivamente all'asporto, da parte della Curatela, della documentazione contabile ivi presente.



La debitrice [REDACTED]

[REDACTED] come da notifica dell'atto di precetto e come risulta confermato da certificazione anagrafica del 05.04.2023.

2) Il bene pignorato non risulta oggetto di contratti di locazione.

3) In base a quanto rilevato l'immobile, classificato presso il N.C.E.U. in cat. C/6, appare per le caratteristiche di ampiezza, di ubicazione e di finitura, per la definizione del canone di locazione descritto dall'OMI 1° semestre 2023 in zona C 28, Semicentrale/FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO, risulta compreso tra 6,3 e 9,5 €/mq.

Si ritiene quindi di assumere il valore medio OMI che riferito alla superficie utile pari a ca. mq 26,70, al netto del soppalco, delle murature e dei balconi, individua un canone di locazione pari a ca. € 210/mese.

f. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.

L'amministratore di condominio, con pec del 28.11.2023 (allegato 4.3), ha comunicato che sul box n. 3 ricadono le seguenti morosità:

- Importi da pagare per quote condominiali ordinarie esercizio 2023 € 120,00 (8 mesi aprile-novembre x € 15,00-quota mensile preventivo esercizio 2023)
- Importi da pagare per spese straordinarie lavori verticale scala A già eseguiti € 6,00 (quota parte dell'importo relativo all'area comune Box pari ad € 56,00)
- Importi da pagare per spese straordinarie lavori condutture impianto idrico Parco Carola già eseguiti € 9,00 (Delibera 29.09.2023)

g. dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

L'amministratore di condominio, con pec del 28.11.2023 (allegato 4.3), ha comunicato che:

- Esiste un servizio di vigilanza fornito dalla [REDACTED]
- Importo medio annuo delle spese condominiali € 240,00

h. Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Non esistono pesi o oneri di alcun tipo.

i. Valutare complessivamente i beni

Scelta del criterio di stima

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il criterio di stima diretto basato sulla comparazione di una scala di valori noti, riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima e ricavati direttamente dal mercato, in quanto meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dallo stato degli immobili, dall'uso, dalla zona in cui ricadono e dai prezzi medi applicati.

Il parametro tecnico preso a base di tale criterio è il metro quadro di superficie commerciale, assumendo come prezzo unitario il valore ottenuto dalla media tra i prezzi massimi di mercato verificati nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quelli da stimare, come in piena proprietà,



perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi e in condizioni normali di conservazione.

Valore del bene – box auto

Dall'indagine di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari (tra le quali [REDACTED]), e dall'esame di riviste specializzate del settore, dei principali portali internet ([REDACTED]), della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2023 -1 semestre zona C 28, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli, dei mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, riferiti alle zona ove è ubicato l'immobile in esame, si è arrivati all'individuazione del prezzo compreso tra € 1.500/mq e € 2.300/mq per box auto ricadenti nella zona e aventi caratteristiche simili a quello oggetto del procedimento.

L'immobile, classificato presso il N.C.E.U. in cat. C/6, per lo stato di buona conservazione, per ampiezza e accessibilità, può essere riferito al valore massimo della categoria.

Interrogazione OMI

Destinazione: box auto

Prezzo medio-massimo: fascia compresa tra € 1.500-2.300/mq

Fascia/zona: Semicentrale/Fuorigrotta, Mostra d'Oltremare, Parco San Paolo

Codice zona: C 28

Prezzo- che si ritiene di assumere: € 2.300/mq

Descrizione del bene e indicazione delle superfici

1) - Tipologia del bene: unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli alla via Consalvo n. 99/H, che unitamente ad altri edifici costituisce il Parco San Luigi e precisamente **locale box auto** posto al piano seminterrato in corrispondenza dei fabbricati, in cemento armato, individuati con le lettere "A" e "B", avente accesso dalla quarta serranda a destra per chi entra nel piano seminterrato provenendo dalla rampa; l'altezza interna, calpestio/intradosso solaio piano terraneo, è pari a m 4,15; è presente un soppalco con struttura in metallo imposto a ca. m 2,40 dal calpestio;

Dati attuali: Napoli, via Consalvo n.99/H, piano seminterrato, interno n. 3;

Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq 32,45, superficie utile ca. mq 26,70;

Dati catastali: nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. CHI, foglio 8, p.lla 685, sub 24, Sez. CHI, foglio 8, p.lla 686, sub 32, e Sez. CHI, foglio 8, p.lla 687, sub 22, z.c. 10A, cat. C/6, cl. 4, consistenza 26 mq, sup. cat. 26 mq, r.c. € 81,91, Via Consalvo n. 99/H piano S1;

Confini: confinante con il locale box int. 4, con il locale box int. 2, con corridoio di manovra, con terrapieno;

Tali confini corrispondono con quelli indicati nel titolo di provenienza; non risulta presentata la planimetria catastale dell'immobile.

Indicazione delle superfici – stato di fatto

La superficie commerciale vendibile, pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame (superficie utile + muri perimetrali + muri perimetrali in comunione al 50%, superficie soppalco non



abitabile al 15%) risulta pari a ca. mq 32,45. La superficie utile coperta, al netto delle murature e dei balconi, risulta pari a ca. mq 26,70.

Valore commerciale dell'immobile in piena proprietà, libero e perfettamente commerciabile

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale dell'immobile, stimato in buone condizioni e libero, risulta pari - approssimando per difetto - a ca. € 74.600,00 (euro settantaquattromilaseicento/00).

(€ 2.300/mq x mq 32,45 = € 74.635,00)

Decurtazioni sul valore commerciale

Al prezzo medio-massimo sono poi da riferire dei coefficienti che lo modificano in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile, al fine di stabilirne il prezzo in base alla rispondenza a classi di descrizioni che maggiormente ne precisano il valore in base alla tipologia.

Tali caratteristiche sono:

- Caratteristiche posizionali estrinseche, dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo: la posizione centrale del bene è già valutata nella indicazione del prezzo medio-massimo, il parco è vigilato da guardiania;
- Caratteristiche posizionali intrinseche, dovute alla esposizione e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: il box, posto al piano seminterrato, è composto da un ambiente ampio, ben areato e gode di buone condizioni di accessibilità;
- Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato di finitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: le condizioni di manutenzione del bene sono buone; è presente fornitura elettrica; non sono state acquisite certificazioni impiantistiche; la qualità del serramento è buona;
- Caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: non si rilevano particolari ostacoli alla redditività dell'immobile;

Le caratteristiche sono valutate mediante l'applicazione dei coefficienti desunti dalla tabella pubblicata da C.

Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

max%	min%	
prezzo di mercato	prezzo di mercato	
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35:5	Kpe 0,35
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25:5	Kpi 0,25
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30:10	Kpt 0,29
- caratteristiche produttive	Ke 10:5	Ke 0,10
<hr/>		
K max = 100	K min =25	K%= 0,99

Pertanto il valore finale dell'immobile in esame, rapportato alla piena proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è dato dal prodotto del valore commerciale per il coefficiente K%=99, detrattivo in ragione delle limitazioni connesse alle caratteristiche su esposte.



Valore commerciale ($\text{€ } 74.600,00 \times 0,99$) = $\text{€ } 73.854,00$ che approssimato per eccesso è pari a $\text{€ } 73.900,00$ (euro settantatremilanovecento/00).

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp.att.c.p.c. nuova formulazione.

Tenuto conto che il bene si trova in buono stato di conservazione, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, si ritiene che la riduzione del valore di mercato, avendo riguardo alla riduzione praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, possa stabilirsi nella misura del 5% del prezzo di mercato.

La scrivente individua un prezzo base d'asta del cespite pari al valore di mercato detratto il 5%: $V \text{ asta} = V - 5\% V = \text{€ } 73.900,00 - \text{€ } 3.695,00 = \text{€ } 70.250,00$ che arrotondato per difetto risulta pari ad $\text{€ } 70.000,00$ (euro settantamila/00).

VALORE MERCATO DEL LOTTO

Per quanto detto, sulla scorta di quanto ulteriormente richiesto, il valore di mercato della piena proprietà del bene pignorato risulta pari ad $\text{€ } 70.000,00$ (euro settantamila/00), al netto del costo per l'aggiornamento della planimetria catastale previsto pari a ca. $\text{€ } 250,00$ (euro duecentocinquanta/00) oltre oneri di legge.

j. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite.

Il bene è pignorato per l'intera quota in capo alla sola debitrice esecutata.

k. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato

Il creditore procedente ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (allegato 4.1), dal quale risulta che [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 20.10.1973 a Napoli con [REDACTED] [REDACTED] e che i coniugi hanno poi scelto in data 21.01.1983, con atto del notaio Enrico LICENZIATI in Napoli n. rep. 66028, il regime patrimoniale della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Pertanto alla data dell'acquisto del bene pignorato, con atto del notaio Stefano Santangelo del 17.10.2011, la sig.ra [REDACTED] era coniugata in regime di separazione dei beni.

l. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive

Non ci sono altre procedure esecutive sugli stessi immobili, come risulta tra l'altro dalla certificazione notarile e dalla visure ipotecarie.

CONCLUSIONI

La sottoscritta

- ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte;



- ha redatto secondo i quesiti richiesti l'ELABORATO PERITALE, che risulta composto da RELAZIONE TECNICA pagg. I-XVIII ed ALLEGATI pagg. 1-157;

-ha allegato all'elaborato i documenti descritti nel seguente elenco:

ELENCO ALLEGATI

1. COPIA DEL VERBALE DI ACCESSO, 05.07.2023

2. CERTIFICAZIONE NOTARILE per notaio Niccolò TIECCO in Perugia (PG), 26.05.2023

3. TITOLI DI PROPRIETÀ

- 3.1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Stefano SANTANGELO in Napoli (NA) Rep. 10244 Racc. 6278 del 17.10.2011 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 28518/19971 del 21.11.2011

- 3.2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Raffaele GIUSTI in Napoli (NA) Rep. 146580 Racc. 16283 del 26.06.1984 Trascritto a Napoli 1 ai nn. 16229/12812 del 05.07.1984

- 3.3. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO per notaio Raffaele GIUSTI in Napoli (NA) Rep. 114895 Racc. 9795 del 26.07.1972 Trascritto in data 01.08.1972 al n. 38788

4. CERTIFICATI E DOCUMENTI

- 4.1. Certificato di matrimonio, 19.04.2023

- 4.2. Richiesta documentazione condominiale, 07.11.2023

- 4.3. Certificato Amministratore di Condominio, 28.11.2023

5. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE

- 5.1. Visura storica per immobile, 04.07.2023

- 5.2. Visura planimetrica del 01.06.2011 sub. 24, 04.07.2023

- 5.3. Visura planimetrica del 23.12.1983 sub. 15, 08.11.2023

- 5.4. Localizzazione del bene sul mappale del portale cartografico, 06.11.2023

- 5.5. Ispezione ipotecaria per Soggetto, 10.07.2023

- 5.6. Ispezione ipotecaria per Immobile p. lla 685 sub. 24 e sub 15, 10.07.2023

- 5.7. Ispezione ipotecaria per Immobile p. lla 686 sub. 32, 10.07.2023

- 5.8. Ispezione ipotecaria per Immobile p. lla 687 sub. 22 e sub 15, 10.07.2023

6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA prot. 943407, 20.11.2023

7. VERIFICA CONFORMITÀ DEL BENE

- 7.1. Richiesta Soprintendenza Archeologia della Campania, 07.11.2023

- 7.2. Certificato Soprintendenza Archeologia della Campania prot. 16935-A, 11.11.2023

- 7.3. Richiesta SUE, 08.11.2023

- 7.4. Certificato SUE prot. 1043474, 22.12.2023

- 7.5. SCIA n. 10-2011 prot. PG/116450/2011, 23.02.2011

- 7.6. Richiesta Ufficio Condono, 22.01.2024

- 7.7. Certificato Ufficio Condono prot. PG/2024/0107604, 02.02.2024

8. GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU

- 8.1. Inquadramento urbano dell'immobile

- 8.2. Planimetrie di rilievo del 05.07.2023 con indicazione delle quote e delle superfici

- 8.3. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa

- 8.4. Documentazione fotografica foto nn. 1-16

- ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale secondo le modalità fissate nel provvedimento di nomina;

- ha allegato alla presente relazione documentazione fotografica interna ed esterna del compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti, compresi i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale, copia del titolo di proprietà, del verbale di accesso, contenente il sommario



ARCHITETTO CAROLINA CIGALA
Via Aniello Falcone n.332-80127 Napoli
e-mail: ellittica@libero.it - carolina.cigala@archiworldpec.it

resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta oltre quella ritenuta di supporto alla vendita;

- dichiara la propria disponibilità ad intervenire all'udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;

- ha richiesto le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'ufficio;

- ha provveduto a trasmettere copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti e al custode giudiziario, come da ricevute di seguito mostrate, alla parte debitrice a mezzo raccomandata con a.r.:

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 05/02/2024 alle ore 09:45:35 (+0100) il messaggio "TRIBUNALE DI NAPOLI nrge 261-2023 Elaborato Peritale" proveniente da "carolina.cigala@archiworldpec.it" ed indirizzato a [REDACTED] è stato consegnato nella casella di destinazione.

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

Identificativo messaggio: opec21023.20240205094503.93272.289.1.15@pec.aruba.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 05/02/2024 alle ore 09:45:43 (+0100) il messaggio "TRIBUNALE DI NAPOLI nrge 261-2023 Elaborato Peritale" proveniente da "carolina.cigala@archiworldpec.it" ed indirizzato a [REDACTED] è stato consegnato nella casella di destinazione.

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

Identificativo messaggio: opec21023.20240205094503.93272.289.1.15@pec.aruba.it

La sottoscritta, certa di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, resta a disposizione per eventuali chiarimenti, osservazioni e repliche delle parti.

Con osservanza

Napoli, 5 febbraio 2024

Arch. Carolina Cigala

