
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE -

PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva R.G.E. 401/2023

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

creditore intervenuto: [REDACTED] per la provincia di – Napoli

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

creditore iscritto non intervenuto: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.mo.dott. Giulio Cataldi**

Custode giudiziario: **avv. Caterina Orditura**

Esperto stimatore: **arch. Gaetano Amodio**



INCARICO

Con decreto dell'Ill.mo Giudice dott. Giulio Cataldi, V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, il sottoscritto arch. Gaetano Amodio, matricola 5383, con studio in Napoli alla via Tasso n. 175, veniva nominato quale esperto per la stima del bene pignorato nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. N° 401/2023 e in data 26.11.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., in data 12 e 19 dicembre 2023 eseguiva, congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. Caterina Orditura, l'accesso agli immobili staggiti siti in Napoli, alla via Carlo Poerio n.110 e alla Riviera di Chiaia n. 256, dove il sottoscritto eseguiva un rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi (all.ti nn.1, 2, 3).

INTRODUZIONE

Permesso che

la presente procedura esecutiva ha ad oggetto i seguenti beni siti in Napoli:

- unità immobiliare a destinazione residenziale, A/2 (abitazione civile), gravata da diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito, sita in via Carlo Poerio n. 110, piano 3, int.18, identificata al NCEU fabbricati di Napoli Sez. CHI Foglio 16 P. Ila 462 Sub. 34;
- unità immobiliare a destinazione residenziale, A/2 (abitazione civile), gravata da diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito, sita alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2, identificata al NCEU fabbricati di Napoli Sez. CHI Foglio 16 P. Ila 142 Sub.11.

Premesso ancora che

Come argomentato in perizia, i diritti di abitazione vitalizio gravanti su entrambi gli immobili non sono opponibile alla procedura in quanto sono stati trascritti in data



successiva all'iscrizione ipotecaria effettuata dal creditore ipotecario intervenuto [REDACTED]
[REDACTED]

Tanto premesso

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

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 unità immobiliare a destinazione residenziale, A/2 (abitazione civile), sita in Napoli, via Carlo Poerio n. 110, piano 3 int. 18**, identificata al NCEU fabbricati di Napoli Sez. CHI Foglio 16 P. Ila 462 Sub. 34. Confina: a Nord in parte con saletta d'ingresso in comune con l'int. 19, in parte con altra U.I. prop. aliena; a est con altra U.I. proprietà aliena; a sud in parte con altra U.I. di prop. aliena e in parte con via Carlo Poerio; a Ovest in parte con altra U.I. proprietà aliena, in parte con cortile condominiale.
- **Lotto n. 2) piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, A/2 (abitazione civile), sita in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 256 piano 2**, identificata al NCEU fabbricati di Napoli Sez. CHI Foglio 16 P. Ila 142 Sub. 11. Confina: a Nord con altra U.I. prop. aliena; a est in parte con corpo scala, in parte con cortile condominiale, in parte con altra U.I. proprietà aliena; a sud con altra U.I. proprietà aliena; a Ovest con vico San Rocco.



LOTTO N. 1

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, A/2 (abitazione civile), sita in via Carlo Poerio n. 110, piano 3 int.18, identificata al NCEU fabbricati di Napoli Sez. Urb. CHI Foglio 16 P. Ila 462 Sub. 34.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

- Risposta al quesito A -

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che recede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

1) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

L'esperto dichiara che la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è completa. La documentazione agli atti comprende la certificazione notarile del 10.11.2023 a firma del Notaio Antonino Privitera, che integra e corregge la relazione notarile del 20.09.2023 (all.to n. 4), attestanti sia le risultanze dei titoli di provenienza dei beni soggetti a pignoramento, sia i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il



sottoscritto precisa che la relazione notarile si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto a titolo derivativo precedente il ventennio. Si segnala che nella certificazione notarile:

- l'atto per Notar Campanile del 23.02.1998 è riportato con il numero di trascrizione 43 del 28.02.1998 in luogo di nn. 3579/2488 del 28.02.1998;
- l'atto per notar Paladini del 17.09.2014 è riportato trascritto con il numero 7656 di registro particolare in luogo del numero 17656.

2) TITOLI DI ACQUISTO

Sono stati acquisiti i seguenti titoli e atti:

- a) atto di compravendita per notar Maria Rosaria Campanile del 23.02.1998 rep. 35030/racc. 5725 Trascritto a Napoli 1 il 28.02.1998 ai nn. 3579/2488 e atto di avveramento di condizione per notar Maria Rosaria Campanile del 23.02.1998 rep. 35077/racc. 5756, Annotato a Napoli 1 il 27.01.1999 ai nn. 1611/2000 (all.to n.9b).
- b) atto di donazione per notar Maria Rosaria Campanile del 16.10.2000 rep. 35658/racc. 6111 Trascritto a Napoli 1 il 18.10.2000 ai nn. 21843/14416 (all.to n.9c).
- c) atto di costituzione di diritto di abitazione vitalizio per notar Stefano Paladini del 17.09.2014 rep./racc. 889/660 trascritto a Napoli 1 il 18 settembre 2014 ai nn 24885/17656 (all.to n.9d).

Di seguito la ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene fino all'ultimo atto precedente il ventennio. Il bene:

- **nel 1998** è pervenuto per l'intera quota di proprietà alla [REDACTED] per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con atto di compravendita per notar Francesco Maddalena del 23.02.1998 rep. 110186/racc. 7804, Trascritto a Napoli 1 il 28.02.1998 ai nn. 3589/2494 (all.to n.9a), nella maggiore consistenza di due immobili siti al terzo piano del fabbricato di via Carlo Poerio 110. Si evidenzia che nell'atto di compravendita **non si fa riferimento alcuno all'istanza di Condonio Edilizio n. 4715/4/86, presentata ai sensi della 47/85 da [REDACTED] ex proprietario, volta a sanare la trasformazione del ballatoio, prospiciente la corte condominiale, in veranda.**



- **nel 1998** è pervenuto per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno a [REDACTED] [REDACTED] coniugati in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone dalla [REDACTED] con atto di compravendita per notar Maria Rosaria Campanile del 23.02.1998 rep. 35030/racc. 5725 Trascritto a Napoli 1 il 28.02.1998 ai nn. 3579/2488 (all.to n.9b) e successiva annotazione di cancellazioni di condizione sospensiva con atto di avveramento di condizioni (per non aver esercitato il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali il diritto di prelazione nei termini di cui alla L. 1089/1939) per notar Maria Rosaria Campanile del 28.05.1998 rep. 35077/racc. 5756 annotato a Napoli 1 il 27.01.1999 ai nn. 1611/200 atto di avveramento di condizioni (all.to n.9b). Si evidenzia che nell'atto di compravendita **non si fa riferimento alcuno all'istanza di Condono Edilizio n. 4715/4/86, presentata ai sensi della 47/85 da [REDACTED] ex proprietario, volta a sanare la trasformazione del ballatoio, prospiciente la corte condominiale, in veranda.**
- **Nel 2000** la restante quota di $\frac{1}{2}$ è pervenuta a [REDACTED] con atto di donazione del coniuge, [REDACTED] per notar Maria Rosaria Campanile del 16.10.2000 rep. 35658/ racc. 6111 Trascritto a Napoli 1 il 18.10.2000 ai nn. 21843/14416 (all.to n.9c). **Con detto atto la sig.ra [REDACTED] diventa proprietaria dell'intero del bene staggito.**
- **Nel 2014** è stato costituito di diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito a favore [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con la proprietaria [REDACTED], con atto per notar Stefano Paladini del 17.09.2014 rep./racc. 889/660 trascritto a Napoli 1 il 18 settembre 2014 ai nn 24885/17656 (all.to n.9d). Si evidenzia che nell'atto i dati della trascrizione presso la conservatoria di Napoli 1 del 18.09.2014 riportano il numero 7656 di registro particolare in luogo del numero 17656.

3) ESTRATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI

E' stato acquisito dal sottoscritto estratto di matrimonio con annotazioni dal quale risulta che [REDACTED] hanno contratto matrimonio a Portici il 09.05.1968 e con atto per notar Del Genio Vincenzo del 17.06.1985 hanno scelto il regime della separazione dei beni (all.to n.7a).



4) CERTIFICAZIONE NOTARILE

Si allega certificazione notarile del 10.11.2023 a firma del Notaio Antonino Privitera che integra e corregge la relazione notarile del 20.09.2023 (all.to n. 4).

- Risposta al quesito B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
 - *i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;*
 - *la superficie commerciale ed utile;*
 - *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
 - *tutti i riferimenti catastali attuali;*
 - *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Identificazione pregressa dei beni

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .*

Ai fini di cui sopra, allegghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine*



della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1) Identificazione del bene

Il lotto n.1 è un immobile a carattere residenziale, A/2 – civile abitazione (all.to n.5a):

Indirizzo

sito in **Napoli**, alla **via Carlo Poerio n.110 piano 3, int. 18.**

Identificazione catastali

Identificato al NCEU Fabbricati alla **Sez. CHI, Foglio 16, P.IIa 462, Sub. 34**, rendita: Euro 2.231,09, Zona censuaria 11, Cat. A/2, Classe 6, Consistenza 8 vani, via Carlo Poerio n. 110 Interno 18 Piano 3, dati di superficie: totale: 240 mq, totale escluse aree scoperte: 234 mq.

Identificati al Catasto Terreni al Foglio 197 P.IIe 252-253

Intestatari catastali

██) diritto di proprietà per 1000/1000.

██) diritto di abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Consistenza

Superficie commerciale epurata degli abusi: circa 276,00 mq.

Superficie utile: circa 264,00 mq.

Confini

Confina: a Nord in parte con saletta d'ingresso in comune con l'int. 19, in parte con alta U.I. prop. aliena; a est con altra U.I. proprietà aliena; a sud in parte con altra U.I. prop. aliena e in parte con via Carlo Poerio; a Ovest in parte con altra U.I. proprietà aliena e in parte con cortile condominiale.



L'individuazione toponomastica del bene (citta, via, numero civico) corrisponde a quella riportata nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione (all.to n.6), nella certificazione notarile (all.to n.4), in catasto (all.to n.5a) e nell'atto di compravendita e di donazione per notar Campanile (all.to n. 9b, 9c) .

2) Descrizione del bene

Localizzazione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel comune di Napoli in via Carlo Poerio n. 110 nel quartiere Chiaia, Municipalità 1 (cfr. fig.1). Il quartiere è una zona centrale di particolare pregio, dotata di negozi al dettaglio, ristoranti, bar, scuole e numerosi servizi ed è servita da autobus e dalla stazione della metropolitana e della funicolare posta a circa 1 km. L'immobile sorge vicino alla Riviera di Chiaia, al lungomare e alla villa Comunale.



Fig. 1 Localizzazione del bene

Il fabbricato

Il bene pignorato ricade in un fabbricato di antico impianto a carattere prevalentemente residenziale e con negozi al piano terra. Il fabbricato con una corte centrale è caratterizzato da un'ampio portale d'ingresso in piperno e un scala aperta verso il cortile entrambi risalenti al XVIII secolo e vincolati dalla soprintendenza (cfr. fig. 2-3).

Pertinenze, dotazioni condominiali, parti comuni

Come dichiarato dall'amministratore pro tempore del fabbricato di via Carlo Poerio n.110, dott. [REDACTED] il fabbricato è dotato di ascensore e servizio di portineria, non vi è



regolamento di condominio, non esistono dotazioni condominiali e per la sosta delle auto nel cortile del condominio vige un sistema di turnazione (all.to n. 20a). Dalla lettura dell'atto di provenienza per notar Campanile del 1998 *“la vendita comprende la comunione in ragione di un mezzo sulla saletta di ingresso a sinistra (per chi sale) sul ripiano della scala e che costituisce pertinenza esclusiva degli appartamenti interni 18-19”* (all.to 9a).



Fig. 2 Il fabbricato di via Carlo Poerio n. 110



Fig.3 Il fabbricato di via Carlo Poerio n. 110: portale d'ingresso e sul fondo lo scalone

Descrizione del bene

Un'ampio portale in piperno segna l'ingresso del civico 110 di via Carlo Poerio. Varcato l'ingresso, attraverso l'androne, si accede ad un cortile con sul fondo lo scalone munito di ascensore laterale. Saliti al terzo piano, appena lasciate le scale, sulla sinistra vi è un ampio vano porta dal quale si accede in una saletta d'ingresso comune agli interni nn. 18 e 19 (all.to 3a-foto n. 1). La prima porta sulla destra è l'ingresso all'immobile staggito (all.to 3a-foto nn. 1 e 2).

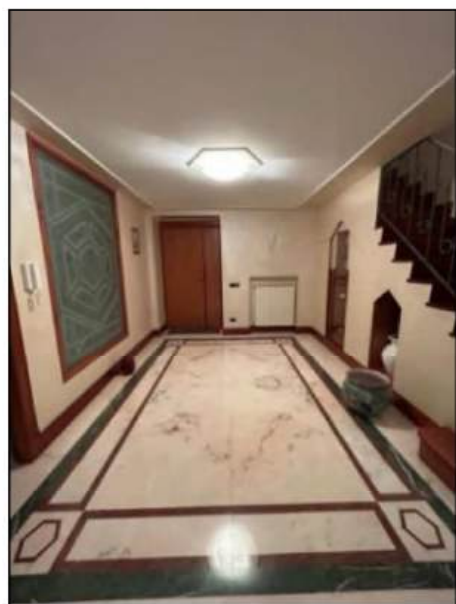


Saletta d'ingresso comune



L'immobile è composto da ingresso, cucina con ripostiglio, n. 7 stanze delle quali n. 2 stanze con annesso soppalco, n. 1 stanza con annessa cabina armadio e n. 2 stanze che si sviluppano sul soppalco delle quali una con annesso WC, n. 3 wc, n. 2 ripostigli, veranda-corridoio, corridoio e tre piccoli balconi.

Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1:100 (cfr. fig. n.3a e all.to 2a, Tav.1) riportando le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti:



Ingresso



Cucina

Ingresso: vi si accede dalla saletta d'ingresso comune, dalla cucina e dalle stanze nn. 1 e 7. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 18,30 mq e un'altezza di circa 2,47 ml. - presenta pavimentazione in marmo con disegni geometrici e pareti tinteggiate. Entrando nella stanza dall'esterno, sulla destra vi è una vetrata che illumina l'ambiente e, a seguire, la porta d'ingresso alla cucina, sulla sinistra una scala che sale ad un soppalco (sotto la scala sono ricavati armadio e vetrine) e di fronte un'ampia apertura permette l'accesso al salone composto dalle stanze nn. 1 e 2 (all.to 3a-foto nn. 3, 4).



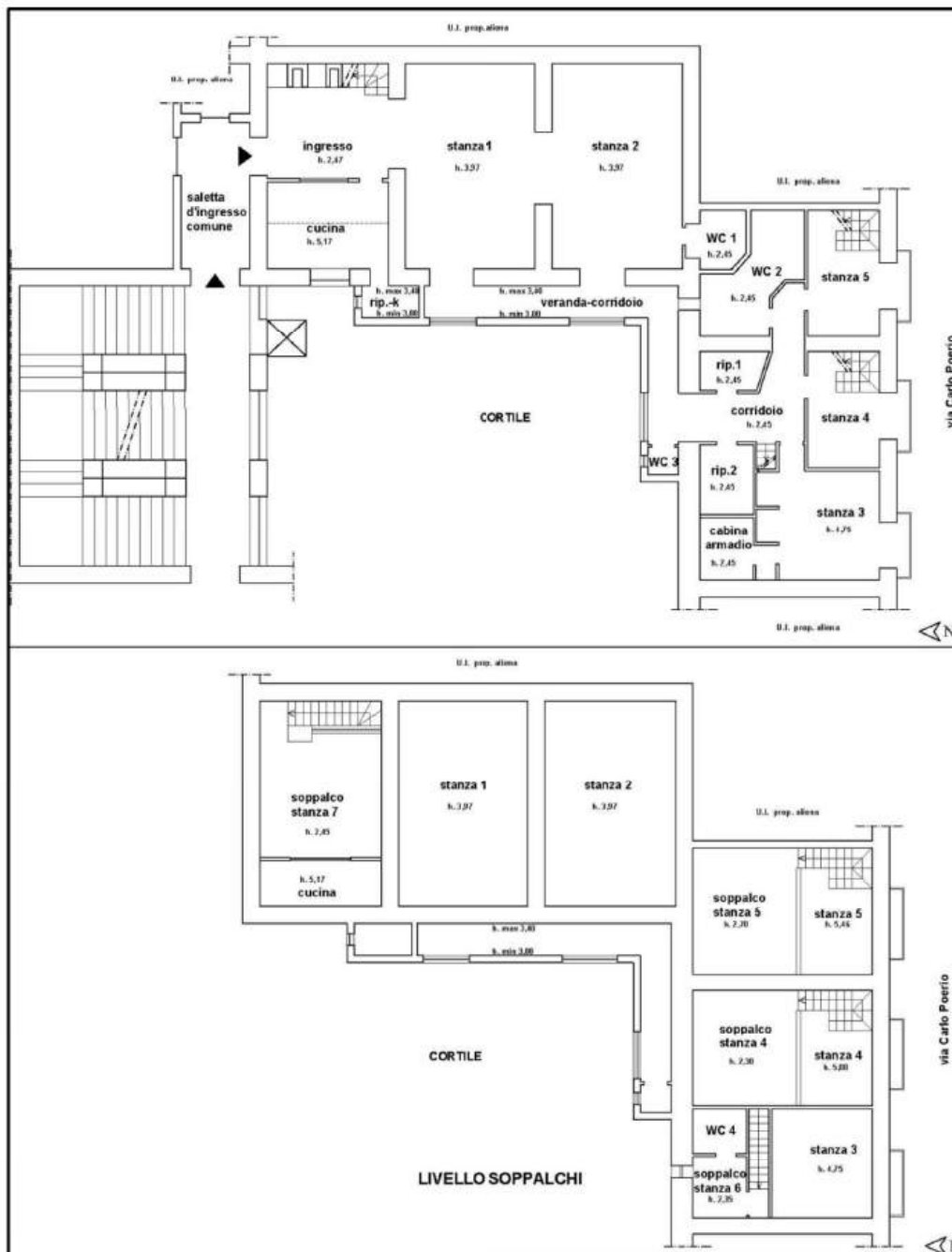


Fig.3 Rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile staggito

Cucina: vi si accede dall'ingresso e dal ripostiglio. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 12,70 mq e un'altezza minima di 2,47 ml. e massima di 5,17 ml. circa- presenta pavimentazione in marmo con disegni geometrici, pareti tinteggiate e rivestimento in marmo dietro al piano cottura. L'ambiente è dotato di una finestra verso il cortile e di una ripostiglio (sup. 2,60 mq circa – altezza min.3.00/ max 3.40 ml. circa) ricavato nella veranda prospiciente il cortile dotato di piccolo finestrino. Nella cucina affaccia con



un'ampia vetrata il soppalco (stanza n.7) che si sviluppa sopra l'ingresso e in parte sulla cucina (all.to 3a-foto nn. da 5 a 7).

Stanza n.7 su soppalco: vi si accede dalla scala nell'ingresso. Tale ambiente, che si sviluppa sopra l'ingresso e in parte sulla cucina, dalla quale prende luce attraverso un'ampia vetrata, presenta pavimentazione in parquet e pareti tinteggiate. L'ambiente ha una superficie utile pari a circa 22,90 mq e un'altezza di circa 2,45 ml. (all.to 3a-foto nn. da 8 a 10).

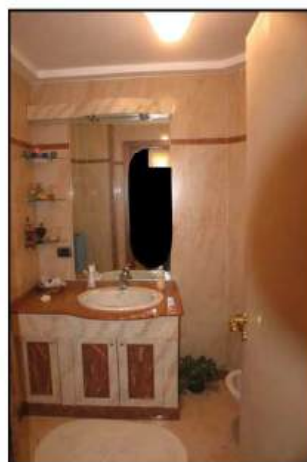


Stanza n. 7 su soppalco

Stanza n.1: vi si accede dall'ingresso, dalla stanza n.2 e dalla veranda-corridoio. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 35,00 mq e un'altezza di circa 3,97 ml. - presenta pavimentazione in marmo con disegni geometrici e pareti tinteggiate. L'ambiente è dotato di un'ampia apertura che lo collega alla stanza n. 2 e di un'apertura verso la veranda-corridoio dalla quale prende luce ed aria. (all.to 3a-foto nn. da 11 a 13).



Stanze nn. 1 e 2



WC n. 1



Stanza n.2: vi si accede dalla stanza n.1, dal WC 1 e dalla veranda-corridoio. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 34,00 mq e un'altezza di circa 3,97 ml. - presenta pavimentazione in marmo con disegni geometrici e pareti tinteggiate. L'ambiente è dotato di un'ampia apertura che lo collega alla stanza n. 1 e di un'apertura verso la veranda-corridoio dalla quale prende luce ed aria. (all.to 3a-foto nn. 11, 12, 14).

WC n.1: vi si accede dalla stanza n. 2. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 3,80 mq e un'altezza di circa 2,45 m.- presenta pavimentazione e pareti rivestite in marmo. L'ambiente è cieco ed è dotato di vaso, bidet e lavandino (all.to 3a-foto nn. 15, 16).

Veranda-corridoio: vi si accede dalle stanze nn. 1 e 2, dal wc 3 e dal corridoio. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 14,50 mq e un'altezza min.3.00/max 3.40 ml. circa - presenta pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate. Con una forma ad L, si sviluppa sul cortile e presenta n.3 finestre e copertura a spiovente (all.to 3a-foto nn. 17, 18a, 18b, 20).



Veranda-corridoio: interno.



Veranda-corridoio: esterno.

WC n.3: vi si accede dalla veranda-corridoio. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 1,10 mq. e un'altezza min.3.00/ max 3.40 ml. circa -, dotato di piccolo finestrino e di un piccolo lavabo, è stato ricavato nella parte terminale della veranda corridoio prospiciente il cortile (all.to 3a-foto nn. 19).

Corridoio: vi si accede dalla veranda-corridoio, dalle stanze nn. 3,4,5,6 dal wc n. 2 e dai ripostigli nn. 1 e 2. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 11,90 mq. e



un'altezza di circa 2,45 ml. – presenta pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate (all.to 3a-foto nn. 21a, 21b, 22).

Ripostiglio n.1: vi si accede dal corridoio. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 3,00 mq. e un'altezza di circa 2,45 ml. – presenta pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate. L'ambiente è cieco (all.to 3a-foto nn. 23).

Ripostiglio n.2: vi si accede dal corridoio. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 4,50 mq. e un'altezza di circa 2,45 ml. – presenta pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate. L'ambiente è cieco (all.to 3-foto n. 24).

Stanza 6 con WC 4 su soppalco: vi si accede dal corridoio attraverso una scala, posta tra le porte del ripostiglio n. 2 e della stanza n.3, che smonta su un pianerottolo. Tale ambiente dotato di annesso WC ha una superficie utile totale pari a circa 9, 50 mq. e un'altezza di circa 2,35 ml. La stanza 6 presenta un piccolo finestrino tondo, pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate (all.to 3a-foto nn. 25a, 25b). Il WC 4 presenta pavimentazione e rivestimento in marmo ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia (all.to 3a-foto n. 26).



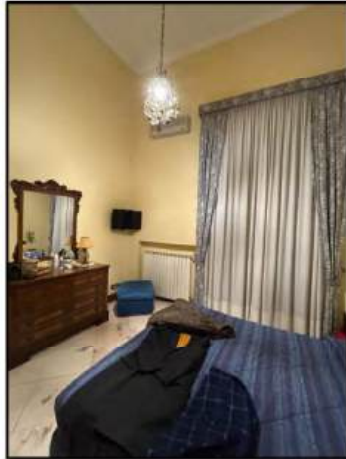
Stanza n.6 su soppalco.



WC n. 4 su soppalco.

Stanza n.3 con annessa cabina armadio: vi si accede dal corridoio e dal balcone. Tale ambiente - con una superficie utile totale pari a circa 16,80 mq. e un'altezza di circa 4,75 ml - presenta pavimentazione in marmo, pareti tinteggiate e un'ampia porta finestra dalla quale si esce su un piccolo balcone prospiciente via Carlo Poerio (sup. 1,15 mq.). Da una porta si accede alla cabina armadio (superficie utile totale pari a circa 5,00 mq. e un'altezza di circa 2,45 ml) con pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate (all.to 3a-foto nn. 27a, 27b,28a, 28b).



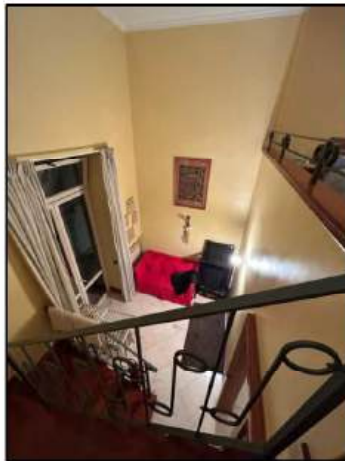


Stanza n.3.



Cabina armadio.

Stanza n.4 con soppalco: vi si accede dal corridoio e dal balcone. La stanza è composta da un ambiente (sup. 11,00 mq., h. 5,00 ml.), con pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate, dotata di un'alta porta finestra dalla quale si esce su un piccolo balcone prospiciente via Carlo Poerio (sup. 1,25 mq.) e di una scala attraverso la quale si sale su un ambiente soppalcato (sup. 15,00 mq., h. 2,30 ml.), con pavimentazione in parquet e pareti tinteggiate, che si sviluppa sulle stanze retrostanti (corridoio e ripostigli) (all.to 3a-foto nn. 29, 30a, 30b).



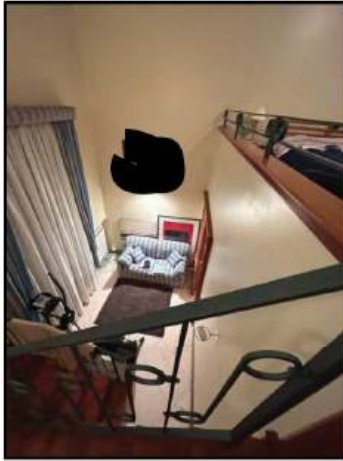
Stanza n.4.



Stanza n.4. soppalco.

Stanza n.5 con soppalco: vi si accede dal corridoio e dal balcone. La stanza è composta da un ambiente (sup. 11,90 mq., h. 5,46 ml.), con pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate, dotato di un'alta porta finestra dalla quale si esce su un piccolo balcone prospiciente via Carlo Poerio (sup. 1,25 mq.) e di una scala attraverso la quale si sale su un ambiente soppalcato con pavimentazione in parquet e pareti tinteggiate (sup. 16,30 mq., h. 2,70 ml.) che si sviluppa sulle stanze retrostanti (corridoio e wc) (all.to 3a-foto nn. 33, 34a, 34b).





Stanza n. 5.



Stanza n. 5.



Soppalco. WC 2

WC n.2: vi si accede dal corridoio. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 10,00 mq. e un'altezza di circa 2,45 ml. – presenta la pavimentazione e il rivestimento in marmo. Il wc è dotato di piccolo finestrino che affaccia nella veranda-corridoio e di lavabo, vaso, bidet e vasca (all.to 3a-foto nn.31, 32).

Dotazioni:

Infissi: Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio e quelli sulla strada sono dotati di napoletane;

Impianti: sono presenti impianti idraulico, elettrico, del gas, di riscaldamento autonomo e di climatizzazione nelle stanze principali.

Attestato di certificazione energetica (APE)

L'immobile non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n. 11). Il costo per la redazione della certificazione energetica ammonta a circa 200,00 €.

3) Titolarità e Diritti Reali

L'unità immobiliare risulta di proprietà per i seguenti diritti e le seguenti quote:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravato dal diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito, della sig.ra [REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni con [REDACTED];

- quota di 1/1 del diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito del sig.re [REDACTED]

Il Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (all.to n. 6), ossia la quota di 1/1 della piena proprietà di [REDACTED] giusto atto di



compravendita per Notar Campanile del 23.02.1998 (all.to n. 9b) e atto di donazione per notar Campanile del 16.10.2000 (all.to n. 9c), **risulta mancata della specificazione che il bene è gravato dal diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito** sull'intera proprietà a favore del sig.re [REDACTED], costituito con atto per Notar Paladini del 17.09.2014 (all.to n. 9d).

Si anticipa che il diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito sulla quota di 1/1 dell'immobile, costituito a favore del sig. [REDACTED] con atto per Notar Paladini del 17.09.2014 (rep./racc. 889/660), è stato trascritto il 18.09.2014 (nn 24885/17656 - all.to n.9d), anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento del 06.09.2023 (nn. 26211/20371 - all.to n.6), ma successivamente all'ipoteca giudiziale iscritta il 20/02/2014 (nn. 325/7047 per la complessiva somma di € 360.000,00) a favore di [REDACTED] S.p.A., gravante su entrambi gli immobili oggetto di perizia (all.to 8a). Pertanto **il diritto di abitazione non è opponibile al creditore ipotecario [REDACTED] ed alla procedura perché trascritto in data successiva all'iscrizione ipotecaria da quest'ultima effettuata.**

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1a) I dati catastali (comune censuario, sez. urb., foglio, p.lla e sub.) risultanti dalla visura effettuata all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva in atti (all.to n.4), nell'atto di provenienza anteriore al ventennio del 1998 (all.to n. 9a, 9b) e nell'atto di donazione del 2000 (all.to n.9d), entrambi per Notar Campanile, nell'Atto di Pignoramento a meno della sez. catastale mancante e nella relativa Nota di Trascrizione (all.to n.6).

Si allega visura catastale storica, estratto di mappa e planimetria catastale attuale corrispondente alla planimetria d'impianto del 1940 (all.to n. 5a).

1b) Cronistoria delle variazioni catastali

L'immobile oggetto di pignoramento dall'impianto ad oggi non ha subito variazioni che hanno modificato i principali dati identificativi (comune censuario, sez. urb., foglio, p.lla e sub.) come si rileva dall'analisi della visura storica e della planimetria d'impianto risalente al 1940 (all.to n. 5a).

Si segnala nel 1990 la Variazione del 05/04/1990 in atti dal 17/06/1991 VAR DEST, VAR DEST, DEMOLIZ , (n. 51429/1990). Dall'analisi del fascicolo della variazione 5129 del 05.04.1990 (presumibilmente erroneamente indicata in visura come n. 51429 in luogo di



5129), con allegata planimetria, presente nell'Istanza di Condono Edilizio (all.to n.13a) si evince un cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio, un ampliamento per la creazione di una veranda e una diversa distribuzione degli spazi interni. In realtà detta variazione, sebbene annotata in visura, non ha prodotto effetti in quanto, dall'analisi della visura catastale storica, non risulta che l'immobile abbia mai mutato l'originaria destinazione d'uso A/2 (abitazione di tipo civile) in A/10 (uffici e studi privati) né che abbia cambiato la sua consistenza catastale storica di 8 vani catastali, né che sia stata inserita una planimetria catastale aggiornata (la variazione è stata richiesta al Catasto ma non era al momento disponibile per l'indisponibilità di accesso all'archivio all.to n.5a).

2) Confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

Dal confronto della planimetria catastale, ultima in atti, risalente al 1940 e l'attuale stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità (cfr. fig.4 e all.to 2a, Tav.2):

- Trasformazione del ballatoio prospiciente il cortile in una veranda in muratura;
- Realizzazione di n. 4 soppalchi: stanze n. 4, 5, 6 e 7.
- Diversa distribuzione degli spazi interni.

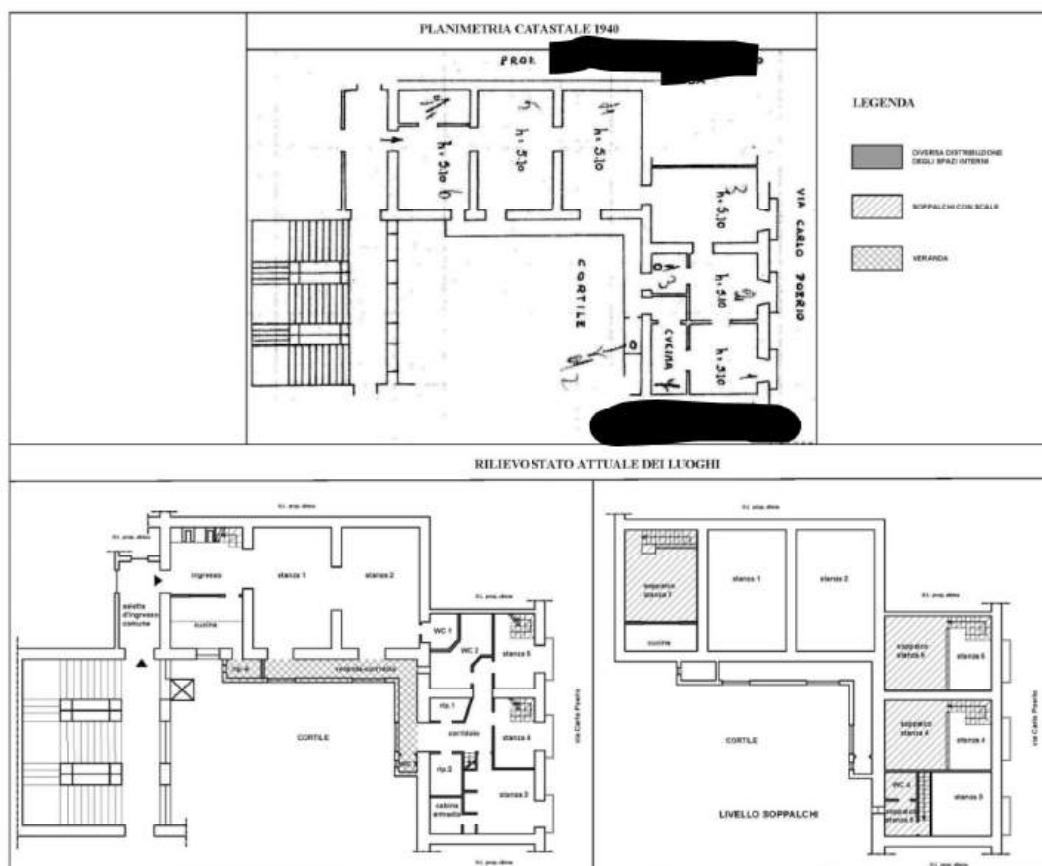


Fig.4 Difformità tra la planimetria catastale del 1940 e il rilievo dell'attuale stato dei luoghi



Rilevate le suddette difformità, successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia sarà necessario depositare una nuova planimetria catastale il cui costo è di circa 500,00 €

- Risposta al quesito C -

Stato di possesso

1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

2) *Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

3) *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

1) STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED], titolare del diritto di abitazione, e dalla moglie [REDACTED]. Il diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito sulla quota di 1/1 dell'immobile, costituito a favore del sig. [REDACTED] con atto per Notar Paladini del 17.09.2014 (rep./racc. 889/660), è stato trascritto il 18.09.2014 (nn 24885/17656 - all.to n.9d), anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento del 06.09.2023 (nn. 26211/20371 - all.to n.6), ma successivamente all'ipoteca giudiziale iscritta il 20/02/2014 (nn. 325/7047 per la complessiva somma di € 360.000,00) a favore di [REDACTED] S.p.A., gravante su entrambi gli immobili oggetto di perizia (all.to 8a). Pertanto **il diritto di abitazione non è opponibile al creditore ipotecario [REDACTED] ed alla procedura perché trascritto in data successiva all'iscrizione ipotecaria da quest'ultima effettuata.**

2) VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'Agenzia delle Entrate attraverso una ricerca per nominativo ha reperito un contratto di affitto del 2002 intestato a [REDACTED] del quale tuttavia non si conosce l'oggetto. Per



tale motivo il sottoscritto ha richiesto copia del contratto che, come da risposta dell’Agenzia, non è disponibile in quanto è al centro meccanografico di Roma (all.to n.17a).

3) VALORE LOCATIVO

Superficie Utile

La superficie utile netta attuale 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 nel calcolo della superficie commerciale (cfr. risposta al quesito G).

Superfici		Estensione	Percentuale Omogeneizzata	Superficie. omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		260,00 mq	100%	260,00 mq
Superficie Non residenziale Snr	Balconi	3,65 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l’eccedente	1,10 mq
	Ingresso comune	13,15 mq./2	50%	3,28 mq
Totale Sr + Snr				264,38 mq
Arrotondato				264,00 mq

Superficie calpestabile (utile) = 264,00 mq

Valore locativo

Per il calcolo del valore locativo del bene in oggetto si è adottato il metodo di “Stima Sintetico –Comparativa tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia del Territorio
- Borsino Immobiliare
- FIMAA “ Quotazioni Metroquadro”

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori locativo unitari estratti dalle banche dati consultate (cfr. all.to n.18):

1) OMI (anno 2023, 2° semestre): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella Zona “B14-Centrale/P.zza Amedeo, via Partenope, Mergellina, Piazza dei Martiri, via Caracciolo, via Crispi” in cui ricade l’unità immobiliare. In detta fascia per “abitazioni di tipo civile”, in stato di conservazione normale, il valore di



mercato locativo unitario è compreso tra un min. di 9,60 €/mq., un max. di 14,60 €/mq. e un valore medio di 12,10 €/mq.

2) Borsino immobiliare (dati luglio 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona Centrale/P.zza Amedeo, via Partenope, Mergellina, Piazza dei Martiri, via Caracciolo, via Crispi in cui ricade l'unità immobiliare. In detta fascia per "abitazioni in stabili di fascia media", il valore di mercato locativo unitario risulta compreso tra 7,85 €/mq (valore minimo) e 13,05 €/mq. (valore massimo); 10,45 €/mq (valore medio).

3) FIMAA "Quotazioni Metroquadro" (dati luglio 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti in via Carlo Poerio in cui ricade l'unità immobiliare. Per le abitazioni simili, il valore di mercato unitario risulta essere di 12,00 €/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene in esame, si determina per l'unità immobiliare pignorata un valore unitario di locazione di 12,00 €/mq. da moltiplicare per la superficie utile pari a circa 264,00 mq.

- Valore locativo mensile = 264,00 mq. x 12,00 €/mq = 3.168,00 €/mese
- Valore locativo annuo = 3.168,00 €/mese x 12 mesi = 38.016,00 €/anno

- Risposta al quesito D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.



Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

1a) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dall'esame dei titoli di provenienza e della documentazione acquisita sono risultati i seguenti oneri e vincoli:

- **Costituzione di diritto di abitazione** vitalizio a titolo gratuito sulla quota di 1/1 dell'immobile staggito a favore del sig. [REDACTED] con atto per Notar Paladini del 17.09.2014 rep./racc. 889/660 trascritto a Napoli 1 il 18 settembre 2014 ai nn 24885/17656 (all.to n. 9d). La costituzione del diritto di abitazione è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 06.09.2023 (nn. 26211/20371) ma è successivo all'ipoteca giudiziale iscritta il 20/02/2014 (nn. 325/7047) per la complessiva somma di € 360.000,00 a favore di [REDACTED] gravante su entrambi gli immobili oggetto di perizia (all.to 8a). Pertanto **il diritto di abitazione non è opponibile al creditore ipotecario [REDACTED] ed alla procedura perché trascritto in data successiva all'iscrizione ipotecaria da quest'ultima effettuata.**
- Vi è **decreto di vincolo del 04.01.1928** D.M. 04.01.1928 ex legge 364/1909, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, del D.lgs 42/2004 **sul portale di piperno e la scala del sec. XVIII del fabbricato sito in Napoli alla via Carlo Poerio n. 110** (all.to n. 20 e 16a).
- Dalla lettura dell'atto di provenienza per notar Campanile del 1998 *“la vendita comprende la comunione in ragione di un mezzo sulla saletta di ingresso a sinistra (per chi sale) sul ripiano della scala e che costituisce pertinenza esclusiva degli appartamenti interni 18-19”* (all.to n. 9b: p.3 art. 2).



- **Istanza di Sanatoria edilizia ai sensi delle legge 47/85 pratica n° 4705/4/86** presentata da [REDACTED] (all.to n.13a) per sanare la trasformazione di un ballatoio in una veranda. **L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria. Si sono rilevati motivi ostativi al rilascio della suddetta istanza di Condono tra i quali si evidenzia che, con lettera del 07.07.2000 prot. 20280 la Soprintendenza comunicava che "la richiesta di sanatoria così come presentata non poteva essere accolta favorevolmente" e richiedeva di presentare un progetto per rimettere in pristino la veranda, con predominanza dei vuoti sui pieni, e la riduzione del lato sinistro rendendolo simmetrico a quello opposto. Il rilascio del condono era subordinato all'approvazione di un progetto di ripristino da presentare entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione (all.to n. 16b). Nel fascicolo della soprintendenza non è stato rinvenuto alcun progetto.**
- Non risultano canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A – Insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante generale al PRG;
- è classificata, come risulta dalla tavola 7 – Classificazione tipologica – come **Unità Edilizia di Base Preottocentesca originarie o di ristrutturazione a corte** disciplinata dall'art. 64 delle norme di attuazione della variante generale al PRG;
- rientra come risulta dalla tavola 14, nel **perimetro delle aree di interesse archeologico;**

Dall'esame della documentazione ipocatastale sono risultano le seguenti formalità (all.to 8a):

Iscrizioni contro

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 20/02/2014 ai nn. 325/7047. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep.634 del 12.02.2014, per la somma iscritta di Euro 360.000,00 e la somma capitale di Euro 307.946,58.

A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED].

Gravante, tra l'altro, su entrambi gli immobili oggetto di esecuzione di via Carlo Poerio 110 e Riviera di Chiaia 256.

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 25.09.2014 ai nn. 2345/25251. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 5584 del 15.09.2014, per la somma iscritta di Euro 1.400.000,00 e la somma capitale di Euro 907.600,59.

A favore di **Intercedit S.P.A.**

Contro [REDACTED]

Gravante su entrambi gli immobili oggetto di esecuzione di via Carlo Poerio 110 e Riviera di Chiaia 256.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1394 del 05/06/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 16.10.2014 ai nn. 2583/26791. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep.6502 del 08.10.2014. Annotazione n.3392 del 31.12.2018 (**CANCELLAZIONE TOTALE**).
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 22.01.2015 ai nn.151/1381. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep.20400 del 09.12.2014, Per la somma iscritta di Euro 650.000,00 e la somma capitale di Euro 524.896,92.

A favore di [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante tra l'altro sull'immobile di via Carlo Poerio 110.

Annotazione n. 977 del 05.04.2019. Restrizione di beni gravante su altro unità immobiliare.

- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo** iscritta il 05.12.2017 ai nn. 4749/32312. Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossioni rep.11254/6817 del 30.11.2017,

A favore di [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sull'immobile di via Carlo Poerio 110.



- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 23.05.2018 ai nn. 2010/14483. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep.111 del 21.11.2016. Per la somma iscritta di Euro 100.000,00 e la somma capitale di Euro 100.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sull'immobile di via Carlo Poerio 110.

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione** trascritta il 08.07.2003 ai nn. 10808/16684. Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli rep. 17860 del 07.07.2003.

Annotazione n. 252 del 17.01.2006 (**Cancellazione**)

- **Annotazione a Trascrizione – Cancellazione** trascritta il 17.01.2006 ai nn. 252/1658. Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli rep. 2/2005 del 24.11.2005.

- **Atto tra Vivi - Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito** trascritto il 18/09/2014 ai nn. 17656/24885. Pubblico ufficiale PALADINI STEFANO Repertorio 889/660 del 17/09/2014.

A favore di [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sull'immobile di via Carlo Poerio 110.

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data 06.09.2023 ai nn 20371/26211. Pubblico ufficiale UNEP C/O Corte d'Appello di Napoli rep. 13271/2023 del 12.07.2023.

A favore di [REDACTED]

Contro: [REDACTED], relativamente alla porzione immobiliare subalterno 34 alla via Carlo Poerio 110 e [REDACTED] relativamente alla porzione immobiliare subalterno 11 alla Riviera di Chiaia n.256;

Per completezza e a beneficio della risposta si sono eseguite e si allegano alla presente perizia le Ispezioni ipotecarie aggiornate (all.to n. 8a).



1b) FORMALITÀ VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

- Vi è **decreto di vincolo del 04.01.1928** D.M. 04.01.1928 ex legge 364/1909, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, del D.lgs 42/2004 **sul portale di piperno e la scala del sec. XVIII del fabbricato sito in Napoli alla via Carlo Poerio n. 110.**
- Dalla lettura dell'atto di provenienza per notar Campanile del 1998 *“la vendita comprende la comunione in ragione di un mezzo sulla saletta di ingresso a sinistra (per chi sale) sul ripiano della scala e che costituisce pertinenza esclusiva degli appartamenti interni 18-19”*.
- **Istanza di Sanatoria edilizia ai sensi delle legge 47/85 pratica n° 4705/4/86** presentata da [REDACTED] (all.to n.13a) per sanare la trasformazione di un ballatoio in una veranda. **L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria. Si sono rilevati motivi ostativi al rilascio della suddetta istanza di Condono tra i quali si evidenzia che, con lettera del 07.07.2000 prot. 20280 la Soprintendenza comunicava che “la richiesta di sanatoria così come presentata non poteva essere accolta favorevolmente” e richiedeva di presentare un progetto per rimettere in pristino la veranda, con predominanza dei vuoti sui pieni, e la riduzione del lato sinistro rendendolo simmetrico a quello opposto. Il rilascio del condono era subordinato all'approvazione di un progetto di ripristino da presentare entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione (all.to n. 13a). Nel fascicolo della soprintendenza non è stato rinvenuto alcun progetto.**
- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A – Insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante generale al PRG;
- è classificata, come risulta dalla tavola 14 III – Classificazione tipologica – come **Unità Edilizia di Base Preottocentesca originarie o di ristrutturazione a corte** disciplinata dall'art. 64 delle norme di attuazione della variante generale al PRG;
- rientra come risulta dalla tavola 14, nel **perimetro delle aree di interesse archeologico;**



1c) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Iscrizioni contro

- **Costituzione di diritto di abitazione** vitalizio a titolo gratuito sulla quota di 1/1 dell'immobile staggito a favore del sig. [REDACTED] con atto per Notar Paladini del 17.09.2014 rep./racc. 889/660 trascritto a Napoli 1 il 18 settembre 2014 ai nn 24885/17656 (all.to n. 9d). La costituzione del diritto di abitazione è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 06.09.2023 (nn. 26211/20371) ma è successivo all'ipoteca giudiziale iscritta il 20/02/2014 ai nn. 325/7047 per la complessiva somma di € 360.000,00 a favore di [REDACTED] gravante su entrambi gli immobili oggetto di perizia (all.to 8a). Pertanto **il diritto di abitazione non è opponibile al creditore ipotecario [REDACTED] ed alla procedura perché trascritto in data successiva all'iscrizione ipotecaria da quest'ultima effettuata.**

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 20/02/2014 ai nn. 325/7047. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep.634 del 12.02.2014, per la somma iscritta di Euro 360.000,00 e la somma capitale di Euro 307.946,58.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED].

Gravante, tra l'altro, su entrambi gli immobili oggetto di esecuzione di via Carlo Poerio 110 e Riviera di Chiaia 256.

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 25.09.2014 ai nn. 2345/25251. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 5584 del 15.09.2014, per la somma iscritta di Euro 1.400.000,00 e la somma capitale di Euro 907.600,59.

A favore di [REDACTED].

Contro [REDACTED].

Gravante su entrambi gli immobili oggetto di esecuzione di via Carlo Poerio 110 e Riviera di Chiaia 256.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1394 del 05/06/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)



- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 22.01.2015 ai nn.151/1381. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep.20400 del 09.12.2014, Per la somma iscritta di Euro 650.000,00 e la somma capitale di Euro 524.896,92.

A favore di [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante tra l'altro sull'immobile di via Carlo Poerio 110.

Annotazione n. 977 del 05.04.2019. Restrizione di beni gravante su altro unità immobiliare.

- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo** iscritta il 05.12.2017 ai nn. 4749/32312. Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossioni rep.11254/6817 del 30.11.2017.

A favore di [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sull'immobile di via Carlo Poerio 110.

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 23.05.2018 ai nn. 2010/14483. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep.111 del 21.11.2016. Per la somma iscritta di Euro 100.000,00 e la somma capitale di Euro 100.000,00

A favore di [REDACTED].

Contro: [REDACTED]

Gravante sull'immobile di via Carlo Poerio 110.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data 06.09.2023 ai nn 20371/26211. Pubblico ufficiale UNEP C/O Corte d'Appello di Napoli rep 13271/2023 del 12.07.2023.

A favore di [REDACTED]

Contro: [REDACTED], relativamente alla porzione immobiliare subalterno 34 alla via Carlo Poerio 110 e [REDACTED] relativamente alla porzione immobiliare subalterno 11 alla Riviera di Chiaia n.256;

- per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene, come argomentato nella risposta al quesito "E", è stato previsto un costo di circa 10.000,00 € escluse IVA ed



eventuali sanzioni. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima;

- per la regolarizzazione catastale sarà necessario una spesa di circa 500,00 € come determinato nella risposta al quesito "B". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima;
- Il costo per la redazione della certificazione energetica (APE) ammonta a circa 200,00 € come determinato nella risposta al quesito "E". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima;

2) INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 BIS, COMMA 1, N. 9, DISP. ATT. CPC

L'amministratore pro tempore del fabbricato di via Carlo Poerio n. 110 (Napoli), [REDACTED], nel quale ricade l'immobile staggito ha dichiarato che (all.to n.20):

- a) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) ammonta ad un totale di 2.774,40 €;
- b) non vi sono spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- c) vi sono spese condominiali scadute non pagate, dal 2020 ad oggi, per un totale di 3.886,12 € (cfr prospetto allegato) e che "l'ing. [REDACTED] sta procedendo al pagamento in più volte";
- d) non vi sono cause in corso passive ed attive;
- e) non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite in oggetto;
- f) non vi è regolamento di condominio;
- g) esiste il servizio di portineria;
- h) non esistono dotazioni condominiali (es. casa portiere, giardino ecc.) e per la sosta delle auto nel cortile del condominio vige un sistema di turnazione con un costo di 100 € al mese;
- i) vi è una tabella generale scale e ascensore;
- l) non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene;
- m) non esistono pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale
- n) il portale d'ingresso e il corpo scala del fabbricato sono stati vincolati dalla Soprintendenza con decreto del 04.01.1928 che si allega.



- Risposta al quesito E -**Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli esiremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*



Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

1) TITOLI EDILIZI E STRUMENTAZIONE URBANISTICA E VINCOLISTICA

Legittimità del fabbricato in cui ricade il cespite

L'immobile pignorato ricade in un fabbricato, a prevalente carattere residenziale, sito nel Comune di Napoli in via Carlo Poerio n.110. Il fabbricato, un edificio di antico impianto, è legittimo urbanisticamente in quanto edificato ante 1935. 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 delle Tavv. 22 e 17 della Pianta della Città di Napoli detta Pianta Schiavoni del 1863-1880 (all.to n.19a). La destinazione d'uso del bene pignorato è compatibile con quella censita in catasto (abitazione popolare A/2) e con quelle ammesse dal PRG.

Strumentazione urbanistica e regime vincolistico

Nella città di Napoli vige la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvato con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 e dalla Delibera Consiliare n.37 del 18 novembre 2011.

Relativamente alla strumentazione urbanistica e al regime vincolistico, risulta che le p.lle 252 e 253 del Foglio 197 del catasto terreni del Comune di Napoli nel quale ricade l'immobile in oggetto;

a) come attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (all.to n. 12a):

- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A – Insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante generale al PRG;
- sono classificate, come risulta dalla tavola 7 – Classificazione tipologica – come **Unità Edilizia di Base preottocentesca originarie o di ristrutturazione a corte** disciplinata dall'art.64 delle norme di attuazione della variante generale al PRG;
- rientrano come risulta dalla tavola 14, nel **perimetro delle aree di interesse archeologico**;



- sono classificate, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologico 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" (Dm 14.12.1995), 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;
- rientrano nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;
- **rientrano nel perimetro del centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

b) come attestato nella Certificazione Vincolistica della Soprintendenza di Napoli (all.to n. 16a):

- **è sottoposto alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda (D. M. del 04.01.1928 ex legge 364/1909**, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, del D.lgs 42/2004). In particolare sono sottoposti a vincolo il portale d'ingresso e il corpo scala del sec, XVIII come si legge nel decreto di vincolo trasmesso dall'amministratore pro tempore del condominio;
- **non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.**

Pratiche edilizie, istanze di condono e contenziosi per abusi edilizi

a) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli, relativamente al cespite in oggetto (cfr. all.to n. 12b):

- **non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e pratiche edilizie (L.E., C.E., P. di C.) 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;



- dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2024.

b) Dalla lettura degli atti reperiti presso il Dipartimento sicurezza Polizia Locale Napoli U.O. Tutela Edilizia (da ora U.O.T.E.) è emerso che nel corso del sopralluogo del 22.09.1998 dell'U.O.S.A.E. e del 16.11.1998 della Sezione Polizia Giudiziaria Urbanistica, il sig. [REDACTED] esibì *“documentazione presentata all'U.T.C. di Chiaia in data 18.09.1998 prot.3945 ai sensi della Legge 662/96 art.60 per denuncia inizio attività; certificato a firma dell'arch. [REDACTED] e ing. [REDACTED], datato 03.11.98 nel quale si attesta che a seguito dei lavori di consolidamento sono state ripristinate le condizione di sicurezza.”* Riguardo a detta documentazione sono stati rinvenuti nel fascicolo il frontespizio della Tav R, Relazione Tecnica, e della Tav. G, Piante sezioni e particolari costruttivi del *“Progetto di ristrutturazione e risanamento conservativo [...], datato 17.09.1998.”* Nonché la comunicazione del sig.re [REDACTED], ai sensi dell'art.6 comma a) del R.E., indirizzata alla D.E.I.S. e al Servizio Edilizia Abitativa (datata 17.09.1998) in merito ai lavori provvisori di sicurezza effettuati all'immobile sito in via Carlo Poerio n. 110, piano 3, int. 18. In detta comunicazione il [REDACTED] dichiarava che: *“durante i lavori di manutenzione ordinaria dell'immobile [...] si sono rese necessarie opere provvisorie consistenti in: Travi in ferri a doppio T, ponteggi tubolari e tavolame per il puntellamento dei solai di copertura dell'alloggio; apposizione di rete elettrosaldata [...] per consolidare il solaio dell'appartamento [...]; realizzazione di n. 5 piattabande [...] sui vani di passaggio esistenti. Seguirà regolamentazione amministrativa per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo”* (cfr. foto n. 5 e all.to n. 15a). Detta pratica DIA prot. n.3945 del 18/09/1998 rif. DIA 688/98 non è stata rinvenuta né presso il Servizio Attività Tecniche della Municipalità 1 di Chiaia né presso il Servizio Sportello Unico Edilizio (cfr. all.to n. 12a).

c) Come attestato dal “Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli”, risulta la seguente pratica di Contenzioso Amministrativo per l'U.I. in oggetto:

- Pratica C.A. 2137/99 (all.to n. 14a) intestata a [REDACTED] avente ad oggetto lavori di consolidamento statico consistenti nella demolizione e ricostruzione della veranda, nella realizzazione di piattabande e di n. 4 soppalchi in assenza di alcun titolo edilizio. In data 16.11.1998 l'immobile fu sottoposto a sequestro giudiziario



per le suddette opere. In data 24.11.1998 venne disposto il dissequestro con ordinanza n. 69346/98 dal GIP dott. [REDACTED]. Il fascicolo contiene il verbale di sopralluogo dell'Unità Operativa Speciale Antiabusivismo Edilizio del 21 giugno 1999; Comunicazione di Notizia di reato prot. 363/98 urb del 17.11.1998 e comunicazione dell' Unità Operativa Speciale Antiabusivismo Edilizio del 23.06.1999.

d) Come attestato dal "Dipartimento sicurezza Polizia Locale Napoli U.O. Tutela Edilizia", risulta il seguente fascicolo:

- U.O.T.E. n. 44006. (all.to n. 15a) intestata a [REDACTED] avente ad oggetto lavori di consolidamento statico consistenti nella demolizione e ricostruzione della veranda, nella realizzazione di piattebande e di n. 4 soppalchi. Il fascicolo contiene: verbali di sopralluogo dell'U.O.S.A.E., documentazione prodotta dalla parte tra cui una pratica edilizia prot.3945 del 22.09.1998, verbale dei Vigili del Fuoco, verbali di diffida del Servizio Polizia Municipale per i dissesti allo stabile, verbale di sequestro preventivo della Polizia Giudiziaria Urbanistica, Ordinanza di dissequestro. Detta documentazione sarà descritta nell'ambito della regolarità urbanistica ed edilizia.

e) Come attestato dal Servizio Condonò Edilizio del Comune di Napoli risulta la seguente Istanza di Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85 per l'U.I.:

- **Istanza di Sanatoria edilizia ai sensi delle legge 47/85 pratica n. 4705/4/86 presentata da [REDACTED] (all.to n. 13a). L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria. L'istanza, **avente ad oggetto la trasformazione di un ballatoio in una veranda**, è composta da n. 1 scheda tipo 47/85-D che riguarda la sanatoria per un abuso di tipo n.1. punto 1: Opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione e non conformi alla normativa urbanistica ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. L'opera da sanare ha una superficie di 17,53 mq. Sono state versate a titolo di oblazione in unica soluzione 366.000 lire con bollettino postale. La pratica è carente di documentazione, essa è costituita dalle schede, dal bollettino postale, da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in merito alla data di realizzazione e completamento dell'abuso, da una planimetria catastale, una**



planimetria di tutto il piano terzo e da una scheda di variazione catastale. Non vi sono i grafici, la relazione tecnica e le fotografie.

Nel fascicolo rilasciato dall'Ufficio Condono è presente l'autocertificazione del 09.10.2007 compilata dal sig.re [REDACTED], in qualità di ex comproprietario e originario richiedente, con attestato di versamento di 330,00 € per i diritti di segreteria.

f) Presso l'archivio della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli è stata rinvenuta la seguente documentazione (all.to n. 16b):

- In data 04.02.1998 prot. 3267 il dott. [REDACTED] [REDACTED] presenta richiesta del parere preventivo della Soprintendenza ai fini del rilascio della Concessione edilizia in sanatoria. Richiesta rimandata al mittente con la annotazione che l'Ente preposto alla Tutela del vincolo è il Comune di Napoli.
- Verbale dei vigili del fuoco dell'11.09.1998, Verbali di diffida del Servizio Polizia Municipale del 16.09.1998 e del 14.11.1998 e fonogramma del Servizio Sicurezza Abitativa del 29.10.1998 prot. 399 relativi ai dissesti causati dai lavori a carattere strutturali (piattabande e soppalchi) in corso nell'immobile staggito.
- Denuncia del 21.05.1999 prot. 16194 alla Soprintendenza della proprietaria dell'U.I. posta al piano superiore (IV piano) per danni all'immobile in seguito all'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, in assenza di alcun titolo, nell'immobile oggetto di perizia.
- 21.02.2000 prot. 5121 Istanza di [REDACTED] [REDACTED] alla Soprintendenza avente ad oggetto la richiesta di nulla osta in sanatoria, in qualità di ex proprietari e originari richiedenti, relativamente alla Istanza di condono edilizio ai sensi delle legge 47/85 pratica n° 4705/4/86 (prot.5684, 6 Direz. Comune di Napoli del 16.12.1987).
- 07.07.2000 prot. 20280 la **Soprintendenza comunicava che “la richiesta di sanatoria così come presentata non poteva essere accolta favorevolmente” e richiedeva di presentare un progetto per rimettere in pristino la veranda,**



con predominanza dei vuoti sui pieni, e la riduzione del lato sinistro rendendolo simmetrico a quello opposto. **Il rilascio del condono era subordinato all'approvazione di un progetto di ripristino** da presentare entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione (all.to n. 13a). Nel fascicolo della soprintendenza non è stato rinvenuto alcun progetto.

- 22.09.2000 prot. 27085 I sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
comunicano alla Soprintendenza di trovarsi nell'impossibilità di provvedere a quanto richiesto per i seguenti motivi: gli immobili in questione sono stati alienati nel 1990; le verande sono state ristrutturate prima del 1966 e nel 1998 sono state modificate dagli attuali proprietari (si allegano foto).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile come attestato dall'Ufficio Certificazione Energetica degli Edifici della Regione Campania (all.to n. 11). Il costo della redazione dell'attestato di prestazione energetica è di circa 200,00 €

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Vicende traslative ed edilizie del bene

Prima di procedere alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia del bene occorre esporre brevemente le principali vicende traslative ed edilizie dell'unità immobiliare staggita:

Il 04.01.1928 viene emesso il decreto di vincolo D.M. 04.01.1928 ex legge 364/1909, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, del D.lgs 42/2004 sul portale di piperno e la scala del sec. XVIII del fabbricato sito in Napoli alla via Carlo Poerio n. 110, nel quale ricade l'immobile staggito (all.to n. 20a).

Nel 1986 viene presentata dal sig.re [REDACTED] **Istanza di Sanatoria edilizia ai sensi delle legge 47/85 pratica n° 4705/4/86** (prot. 5684 – 6 Direz. Comune di Napoli del 16.12.1987) per sanare degli abusi edilizi in tre appartamenti posti al terzo piano di via Carlo Poerio 110 tra i quali vi è l'immobile oggetto di perizia. Per quest'ultimo viene richiesto di sanare la trasformazione del ballatoio in una veranda (all.to n. 13a).



In data 05.04.1990 viene presentata al catasto denuncia di Variazione del 05/04/1990 in atti dal 17/06/1991 VAR DEST,VAR DEST, DEMOLIZ , (n. 51429/1990) avente ad oggetto tre appartamenti posti al terzo piano dell'immobile di via Carlo Poerio n. 110 tra i quali l'immobile oggetto di perizia sub. 34. Dall'analisi del fascicolo della variazione 5129 del 05.04.1990 (presumibilmente erroneamente indicata in visura come n. 51429 in luogo di 5129), con allegata planimetria, rinvenuto nel fascicolo della Soprintendenza (all.to n. 16b) e dell'Istanza di Condono (all.to n. 13a) si evince un cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio, un ampliamento per la creazione di una veranda e una diversa distribuzione degli spazi interni. In realtà detta variazione, sebbene annotata in visura, non ha prodotto effetti in quanto, dall'analisi della visura catastale storica, non risulta che l'immobile abbia mai mutato l'originaria destinazione d'uso A/2 (abitazione di tipo civile) in A/10 (uffici e studi privati) né che abbia cambiato la sua consistenza storica di 8 vani catastali, né che sia stata inserita una planimetria catastale aggiornata (la variazione è stata richiesta al Catasto ma non era al momento disponibile per l'indisponibilità di accesso all'archivio cartaceo all.to n. 5a).

In data 26.07.1990 i sig.ri [REDACTED],
[REDACTED] **vendevano alla** [REDACTED]
[REDACTED] i tre appartamenti posti al piano terzo del fabbricato di via Carlo Poerio n. 110, tra i quali vi è l'immobile staggito int. 18, identificato al catasto al sez. CHI, fol. 16, p.lla 462 sub.34 con atto di compravendita per notar Giusti rep./racc. 177879/ 19459 trascritto il 30.07.1990 ai nn. 17411/11678. In merito all'Istanza di Condono Edilizio ai sensi della 47/85 allegata al contratto come allegato "E", *" i venditori dichiarano che per la stessa non è stata richiesta ulteriore documentazione per cui la stessa deve ritenersi accolta per silenzio della pubblica amministrazione"*.

In data 04.02.1998 prot. 3267 il dott. [REDACTED]
[REDACTED] **chiede il rilascio del parere preventivo della Soprintendenza ai fini del rilascio della Concessione edilizia in sanatoria**, richiesta rimandata al mittente con la annotazione che l'Ente preposto alla Tutela del vincolo è il Comune di Napoli (all.to n. 16b).



In data 23.02.1998 la [REDACTED] società per locazioni finanziarie spa vende alla [REDACTED] due appartamenti posti al piano terzo del fabbricato di via Carlo Poerio n. 110, tra i quali vi è l'immobile staggito int. 18, identificato al catasto al sez. CHI, fol. 16, p.lla 462 sub.34 con atto di compravendita per notar Francesco Maddalena rep./racc. 110186/7804 trascritto il 28.02.1998 ai nn. 3589/2494 (all.to n.9a). **Nello stesso giorno la [REDACTED] vende ai coniugi [REDACTED]**, che acquistano in parti uguali l'immobile staggito sito in via Carlo Poerio n. 110, piano 3, int. 18 ed identificato in catasto alla sez. CHI, fol. 16, p.lla 462 sub.34 con atto di compravendita per notar Maria Rosaria Campanile rep. 35030/ racc. 5725 Trascritto a Napoli 1 il 28.02.1998 ai nn. 3579/2488 e e successiva annotazione di cancellazioni di condizione sospensiva con atto di avveramento di condizioni per notar Maria Rosaria Campanile del 28.05.1998 rep. 35077/ racc. 5756 annotato a Napoli 1 il 27.01.1999 ai nn. 1611/200 (all.to n.9b).

Tra il mese di settembre e novembre 1998, dalla lettura degli atti reperiti presso l'archivio della Soprintendenza, dell'ufficio antiabusivismo e dell'U.O.T.E, vennero eseguiti lavori di ristrutturazione dell'appartamento che procurarono dissesti statici allo stesso immobile e a due immobili sovrastanti con intervento dei Vigili del Fuoco, del Servizio Polizia Municipale, della Soprintendenza e del Servizio Sicurezza Abitativa. L'amministratore del fabbricato e i proprietari degli immobili coinvolti vennero diffidati all'esecuzione delle sole opere necessarie ad eliminare il pericolo(all.to n.16b c 15a).

In data 18.09.1998 prot. 3945, rif. DIA 688/98, venne presentata una pratica edilizia all'UTC di Chiaia del Comune di Napoli. Infatti dalla lettura dei verbali di sopralluogo del 22.09.1998 dell'U.O.S.A.E. e del 16.11.1998 della Sezione Polizia Giudiziaria Urbanistica, il sig. [REDACTED], nel corso dei due accessi esibì "*documentazione presentata all'U.T.C. di Chiaia in data 18.09.1998 prot.3945 ai sensi della Legge 662/96 art.60 per denuncia inizio attività; certificato a firma dell'arch. [REDACTED] e ing. [REDACTED], datato 03.11.98 nel quale si attesta che a seguito dei lavori di consolidamento sono state ripristinate le condizione di sicurezza.* Riguardo a detta documentazione sono stati rinvenuti nel fascicolo: il frontespizio della Tav. R, Relazione Tecnica, e della Tav. G, Piante sezioni e particolari costruttivi del "*Progetto di ristrutturazione e risanamento conservativo [...] datato 17.09.1998*". Nonché la comunicazione del [REDACTED] ai sensi dell'art.6 comma a) del R.E., indirizzata alla D.E.I.S. e al Servizio Edilizia Abitativa, datata



17.09.1998, in merito ai lavori provvisori di sicurezza effettuati all'immobile sito in via Carlo Poerio n. 110, piano 3, int. 18. In detta comunicazione il [REDACTED] dichiarava che: *“durante i lavori di manutenzione ordinaria dell'immobile [...] si sono rese necessarie opere provvisorie consistenti in: Travi in ferri a doppio T, ponteggi tubolari e tavolame per il puntellamento dei solai di copertura dell'alloggio; apposizione di rete elettrosaldata [...] per consolidare il solaio dell'appartamento [...]; realizzazione di n. 5 piattabande [...] sui vani di passaggio esistenti. Seguirà regolamentazione amministrativa per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo”* (cfr. foto n. 5 e all.to n. 15a). Detta pratica prot. n.3945 del 18/09/1998 rif. DIA 688/98 non è stata rinvenuta né presso il Servizio Attività Tecniche della Municipalità 1 di Chiaia né presso il Servizio Sportello Unico Edilizio (cfr. all.to n. 12a).

Riassumendo la documentazione presentata nel 1998, pratica prot. n.3945 del 18/09/1998 rif. DIA 688/98 e certificato a firma dell'arch. [REDACTED] e ing. [REDACTED], datato 03.11.98 *“ nel quale si attesta che a seguito dei lavori di consolidamento sono state ripristinate le condizioni di sicurezza”*, si riferisce ad opere di consolidamento ma non alla diversa distribuzione interna e alla realizzazione dei soppalchi. Infatti alla fine della comunicazione, il [REDACTED], dichiarava che le opere di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo saranno regolarizzate in seguito. Tuttavia, dalle richieste effettuate allo sportello unico dell'edilizia, non risultano pratiche relative a detti lavori (all.to n.12b).

Il 22.09.1998, in seguito al sopralluogo del personale dell'U.O.S.A.E, veniva redatto verbale di diffida a proseguire i lavori. In detto verbale si accertava che *“l'immobile era oggetto di lavori di ordinaria straordinaria manutenzione [...] La parte esibita presentata il 18.09.1998 al Servizio Edilizia Privata prot e comunicazione art.6 regolamento edilizio. Poiché i lavori sono in maggioranza a ... e al consolidamento dell'immobile si diffida a non proseguire i lavori in attesa del sopralluogo [...] (all.to n.15a)*

In data 16.11.1998 (prot. 363 del 17.11.1998 Polizia Municipale sezione di Polizia Giudiziaria Urbanistica) agenti di P.G. accertarono l'esecuzione di *“lavori di straordinaria manutenzione consistenti nel rinforzo dei solai di calpestio e di copertura, nella realizzazione di piattabande sui vani luce e di passaggio, ripresa di muratura perimetrale con mattoni pieni, posa in opera di rete metallica elettrosaldata alle pareti. All'atto del*



sopralluogo risultano realizzati n. 2 solai intermedi [...] con struttura costituita da travi in ferro e tavelloni, i due soppalchi sono ubicati rispettivamente il primo nel vano d'ingresso [...], il secondo in due vani prospicienti la via C. Poerio [...]. Si nota inoltre la demolizione e ricostruzione di un passetto pensile avente uno sviluppo lineare ad "L" [...] realizzato con laterizi forati, con copertura inclinata in travetti in c.a." (all.to n. 15a). La documentazione esibita dal sig. [REDACTED] risultava precedente alla realizzazione dei soppalchi infatti, come si legge nel verbale di sequestro preventivo: "il sig. [REDACTED] esibisce in visione documentazione presentata all'U.T.C. di Chiaia in data 18.09.98 prot.3945 ai sensi della Legge 662/96 art.60 per denuncia inizio attività; certificato a firma dell'arch. [REDACTED] e ing. [REDACTED], datato 03.11.98 nel quale si attesta che a seguito dei lavori di consolidamento sono state ripristinate le condizioni di sicurezza. E' da rilevare che il certificato, come confermato dalla documentazione fotografica, è precedente alla realizzazione dei soppalchi pertanto necessita ulteriore certificazione, accompagnata da analisi dei carichi, che attesti le condizioni di sicurezza dell'immobile attualmente variate" (cfr. foto n. 5 e all.to n. 15a). Dette opere furono poste sotto sequestro giudiziario. In data 24.11.1998 fu disposto il dissequestro con ordinanza n. 69346/98 dal GIP dott. [REDACTED] (all.to n.14a e 15a).

SOPRALLUOGO, IL SIG. [REDACTED] ESIBISCE IN VISIONE DOCUMENTAZIONE PRESENTATA AL VERBALE TECNICO CIRC. DI CHIAIA IN DATA 18 09-98 PROT 3945 AI SENSI DELLA L. 662/96 ART 60. PER DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' NONCHE' CERTIFICATO A FIRMA DELL' [REDACTED] NEL QUALE SI ATTESTA CHE A SEGUITO DEI LAVORI DI CONSOLIDAMENTO SONO STATE RIPRISTINATE LE CONDIZIONI DI SICUREZZA, E' DA RILEVARE CHE IL CERTIFICATO, COME CONFERMATO DALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, E' PRECEDENTE ALLA REALIZZAZIONE DEI SOPPALCHI, PERTANTO NECESSITA' ULTERIORE CERTIFICAZIONE, ACCOMPAGNATA DA ANALISI DEI CARICHI, CHE ATTESTI LE CONDIZIONI DI SICUREZZA DELL'IMMOBILE ATTUALMENTE VARIATE. ALL'ATTO I LAVORI [REDACTED]

Fig.5 Estratto dal Verbale di sequestro preventivo del 16.11.1998 della Polizia Giudiziaria Urbanistica

In data 21.05.1999 (prot. 16194) giunge alla Soprintendenza una denuncia per lavori di ristrutturazione nell'immobile staggito eseguito in assenza di alcun titolo edilizio e di nulla osta dell'ufficio. La Soprintendenza, verificato che non era stata emessa alcuna autorizzazione per l'immobile in causa, il 01.10.1999 diffida il sig. [REDACTED] a

presentare entro 30 giorni il progetto delle opere realizzate, senza autorizzazione, e di quelle eventualmente da realizzare. Nel fascicolo conservato presso l'Archivio della Soprintendenza non è stato rinvenuto alcun progetto o risposta alla richiesta (all.to n. 16b).

In data 21.06.1999 l'Unità Operativa Speciale Antiabusivismo Edilizio (da ora U.O.S.A.E.), in seguito a segnalazione della Soprintendenza, eseguì un sopralluogo in via Carlo Poerio riscontrando che nell'immobile insistevano *“quattro soppalchi (4) indipendenti fra loro, ognuno con scala di collegamento, di varia quadratura per complessivi mq. 60 circa, il più piccolo di mq. 7 munito di wc.”* Dalla lettura dell'indice degli atti del C.A. 2137/99 (rinvenuta all'Ufficio Antiabusivismo), detta pratica, sebbene più volte sollecitata negli anni, sembrerebbe rimasta inevasa (cfr. fig. 6 e all.to n. 14a).

INDICE DEGLI ATTI	
N. d'ordine procedimento	N. d'ordine procedimento
19/99	Di allega nota n. 4406/1999/20/5680/20 da 23.06.99
20/99	DE S. Maria Teresa
14/99	Lettera Anni - procedenti a me (1998) Ad
19/99	Cell. viale C. A. n. 12 a piano sottile 20/99 - 8/99
28/99	Risposta in data 20/01/01
20/01	ad. ex. n. 1 - alleg. 1 - verbale richiesto in data 14/4/00 - Ad
21/01	Risposta in data 20/01/01 - indirizzo di S. Maria Anna n. 2 - procedenti in data 14/4/00 - 20/01/01 INEVAS

Fig.6 Indice del fascicolo C.A. 2137/99 Ufficio Antiabusivismo edilizio.

In data 07.07.2000 prot. 20280 la Soprintendenza rigettava l'istanza di nulla osta in sanatoria relativamente alla Istanza di condono edilizio ai sensi delle legge 47/85 pratica n° 4705/4/86, richiesto in data il 21.02.2000 prot. 5121 dai sig. ri [REDACTED] di [REDACTED] in qualità di ex proprietari e originari richiedenti. La Soprintendenza motivava il rigetto in quanto la veranda è stata modificata rispetto al suo aspetto originario presentandosi in muratura con finestre. Pertanto si richiedeva di presentare un progetto per rimettere in pristino la veranda, con predominanza dei vuoti sui pieni, e la riduzione del braccio destro della veranda simmetricamente a quello opposto. Il rilascio del condono

è subordinato alla presentazione di un progetto di ripristino entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione. A tale richiesta i sig.ri [REDACTED] comunicavano alla Soprintendenza, in data 22.09.2000 prot. 27085, di trovarsi nell'impossibilità di provvedere a quanto richiesto poiché gli immobili in questione sono stati alienati nel 1990; le verande sono state ristrutturate prima del 1966 e successivamente nel 1998 sono state modificate dagli attuali proprietari (all.to n. 16b).

In data 16.10.2000 la restante quota di ½ del bene è pervenuta a [REDACTED] con atto di donazione del coniuge, [REDACTED], per notar Maria Rosaria Campanile del 16.10.2000 rep. 35658/ racc. 6111 Trascritto a Napoli 1 il 18.10.2000 ai nn. 21843/14416 (all.to n.9c). Con detto atto la sig.ra [REDACTED] diventa proprietaria dell'intero del bene staggito.

Nel 2014 vi è Costituzione di diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito sulla quota di 1/1 dell'immobile staggito a favore del sig. [REDACTED] con atto per Notar Paladini del 17.09.2014 rep./racc. 889/660 trascritto a Napoli 1 il 18 settembre 2014 ai nn 24885/17656 (all.to n. 9d).

Confronto tra la planimetria catastale d'impianti e lo stato dei luoghi

Premesso che

- è stata rinvenuta nell'Archivio dell'U.O.T.E notizia di una **pratica edilizia presentata dal sig.re [REDACTED] all'UTC di Chiaia del Comune di Napoli, in data 18.09.1998 prot.3945 1998 rif. DIA 688/98, avente ad oggetto le opere di consolidamento** ma non la diversa distribuzione interna e la realizzazione dei soppalchi. Infatti, nella comunicazione rinvenuta, il [REDACTED], dichiarava che le opere di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo saranno regolarizzate in seguito (all.to n.15a). Detta pratica DIA prot. n.3945 del 18/09/1998 rif. DIA 688/98 non è stata rinvenuta né presso il Servizio Attività Tecniche della Municipalità 1 di Chiaia, né presso il Servizio Sportello Unico Edilizio (cfr. all.to n. 12a)

- **non è stato rinvenuto presso l'ufficio dell'Edilizia Privata alcun titolo abilitativo edilizio avente ad oggetto i lavori di ristrutturazione dell'U.I. consistenti nella realizzazione di una diversa distribuzione interna, dei soppalchi e la demolizione e ricostruzione della veranda (all.to n.12b)**



- nel fascicolo U.O.T.E. n. 44006 (all.to n.15a) non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio a meno della notizie della suddetta pratica edilizia del 18.09.1998 prot. 3945.
- nel fascicolo dell'antiabusivismo C.A. 2137/99 (all.to n.14a), non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio o notizia di titoli edilizi. Inoltre dalla lettura dell'indice degli atti del C.A. 2137/99, detta pratica, sebbene più volte sollecitata negli anni, sembrerebbe rimasta inevasa (cfr. fig.6).
- nel fascicolo rinvenuto presso l'Archivio della Soprintendenza di Napoli, non risulta alcuna domanda di autorizzazione per lavori edilizi come si legge nella nota interna del 23.09.1999 (all.to n. 16b).
- è stata rinvenuta un' **Istanza di Sanatoria edilizia ai sensi delle legge 47/85 pratica n. 4705/4/86** volta a sanare la trasformazione del ballatoio in una veranda. **L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria**(all.to n. 13a).
- la **Soprintendenza in data 07.07.2000 prot. 20280 ha rigettato l'istanza di nulla osta in sanatoria relativa alla Istanza di condono edilizio ai sensi delle legge 47/85 pratica n° 4705/4/86 richiedendo il ripristino dello stato dei luoghi.**

Tanto premesso

Non avendo rinvenuto alcun titolo edilizio volto ad autorizzare un intervento consistente nella diversa distribuzione degli spazi intera, realizzazione di soppalchi e la demolizione e ricostruzione della veranda, oggetto tra l'altro di istanza di condono edilizio, ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dell'U.I., si farà riferimento alla planimetria catastale d'impianto del 1940 e ad altri documenti rinvenuti nell'Archivio della Soprintendenza di Napoli, Ufficio Condono, UOTE etc ai sensi art. 9-bis DPR 380/01 e s.m.i. Planimetria che è compatibile, a meno di alcuni tramezzi interni e della trasformazione del ballatoio in una veranda, con la planimetria datata 1990 rinvenuta nell'Istanza di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.47/85 pratica n. 4705/4/86 (all.to n.13a) e nella documentazione dell'archivio della Soprintendenza (all.to n.16b),

Dal confronto della planimetria catastale d'impianto, ultima in atti, risalente al 1940 e l'attuale stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità (cfr. fig. 7 e all.to n.2, tav. 2).



- a) Trasformazione del ballatoio prospiciente il cortile in una veranda in muratura;
- b) Realizzazione di un soppalco nella stanza n. 4 che si sviluppano sopra il corridoio, il ripostiglio 1 e parte del ripostiglio 2;
- c) Realizzazione di un soppalco nella stanza n. 5 che si sviluppano sopra il corridoio, i wc nn. 1 e 2;
- d) Realizzazione di un ambiente soppalcato, stanza n.6 con annesso wc n.4, che si sviluppa sopra la cabina armadio e il ripostigli n. 2;
- e) Realizzazione di un ambiente soppalcato, stanza n.7, che si sviluppa sopra l'ingresso e parte della cucina;
- f) diversa distribuzione degli spazi interni.

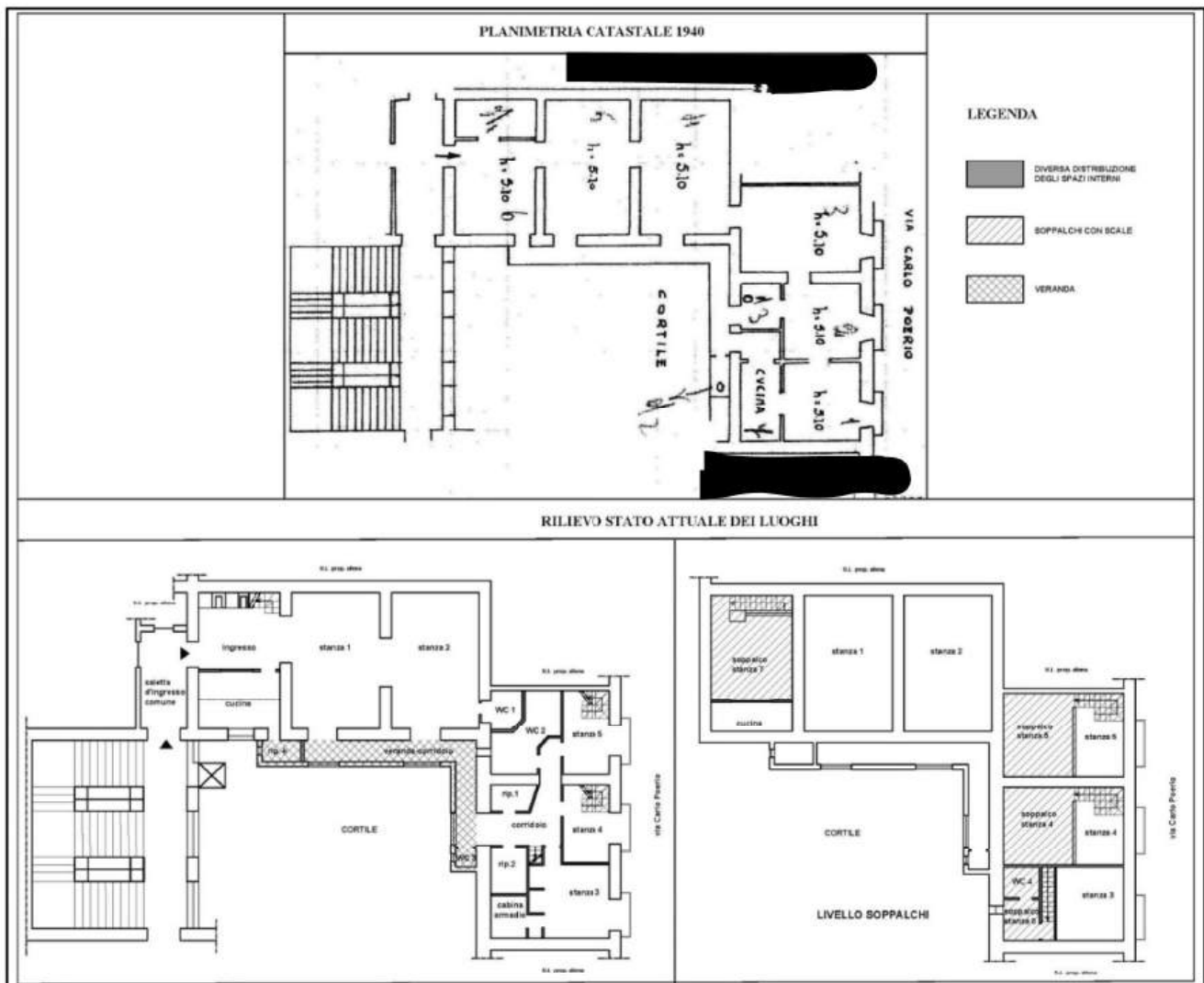


Fig. 7 Differmità tra la planimetria catastale del 1939 e il rilievo dell'attuale stato dei luoghi



REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

a) Trasformazione del ballatoio prospiciente il cortile in una veranda in muratura.

Rilevato che:

per sanare la trasformazione del ballatoio in una veranda è stata presentata un'Istanza di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.47/85 pratica n. 4705/4/86 (all.to n.13a) **L'istanza di condono edilizio è in itinere e pertanto ad oggi non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.**

Tanto rilevato:

la regolarizzazione urbanistica ed edilizia della veranda dipenderà esclusivamente dall'esito dell'istruttoria dell'Istanza di Sanatoria Edilizia n. 4705/4/86. A tal riguardo lo scrivente CTU evidenzia che sono presenti possibili motivi ostativi al rilascio dell'Istanza di Condonò:

- è stato rinvenuto presso l'archivio della **Soprintendenza parere negativo** del 07.07.2000 prot. 20280 in merito all'Istanza di condono edilizio ai sensi delle legge 47/85 pratica n° 4705/4/86 nel quale si dichiara “ **che la richiesta di sanatoria così come presentata non può essere accolta favorevolmente, in quanto la veranda risulta modificata rispetto al suo aspetto originario, la stessa, infatti, si presenta in muratura con finestre**”. Pertanto si richiede di presentare un progetto per rimettere in pristino la veranda, con predominanza dei vuoti sui pieni, e la riduzione del braccio destro della veranda simmetricamente a quello opposto. Il rilascio del condono è subordinato all'approvazione del progetto di ripristino. **Il sottoscritto ritiene che detto parere della Sovrintendenza rappresenta un motivo ostativo al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.**

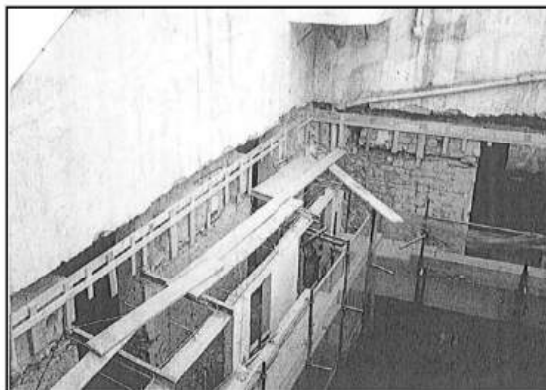


Fig. 8 Foto della veranda demolita datata agosto 1998 rinvenuta nell'archivio della Soprintendenza



- sugli immobili sottoposti ad istanza di condono non è possibile apportare trasformazioni o effettuare ulteriori opere edili. Pertanto, rilevato che, successivamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria, la veranda è stata oggetto, come si legge nei verbali di sopralluogo della polizia giudiziaria (all.to n. 14a-15a) e nella relazione della Soprintendenza (cfr. fig.n.8 e all.to n. 16b), di un'attività di demolizione e ricostruzione con modifica del suo aspetto originario, il sottoscritto ritiene che, allo stato, dette trasformazioni potrebbero rappresentare un motivo ostativo al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

b) **Il soppalco nella stanza n. 4 non è sanabile** in quanto l'altezza utile interna di circa 2,30 ml. è in contrasto con la disciplina edilizia vigente, al momento della realizzazione dell'intervento, che prevedeva, ai sensi del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, per le unità residenziali un'altezza interna non inferiore a 2,70m per gli spazi e le attività principali, 2,40 m per gli spazi e le attività secondarie. Pertanto è necessaria la rimozione.

c) **Il soppalco nella stanza n. 5 è sanabile** in quanto l'altezza superiore di 2,70 ml. (soppalco) e l'altezza inferiore di circa 2.45 ml. (wc, corridoio e ripostiglio) è conforme alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento che prevedeva, ai sensi del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, per le unità residenziali un'altezza interna non inferiore a 2,70 m per gli spazi e le attività principali e a 2,40 m per gli spazi e le attività secondarie.

d) **L'ambiente soppalcato, stanza n.6 con annesso wc n.4 non è sanabile** in quanto l'altezza superiore di circa 2,35 ml è in contrasto con la disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento che prevedeva, ai sensi del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, per le unità residenziali un'altezza interna non inferiore a 2,70 m per gli spazi e le attività principali e a 2,40 m per gli spazi e le attività secondarie. Pertanto è necessaria la rimozione.

e) **L'ambiente soppalcato, stanza n.7** non sarebbe sanabile con l'attuale destinazione d'uso a studiolo (spazio per attività principale) in quanto l'altezza di circa 2,47 ml è in contrasto con la disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento che prevedeva, ai sensi del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, per le unità residenziali un'altezza interna non inferiore a 2,70 m per gli spazi e le attività principali.



Tuttavia tale superficie sarebbe invece sanabile se destinata a spazi ed attività secondarie che prevede un'altezza non inferiore a 2,40 m.

f) La diversa distribuzione degli spazi interni è sanabile.

Costi per la sanatoria e il ripristino dello stato dei luoghi

Il costo per la rimozione dei soppalchi di cui ai punti b), d), la sanatoria dei soppalchi di cui al punti c), e), e della diversa distribuzione degli spazi interni di cui al punto f) comprensivi delle relative pratiche edilizie e delle autorizzazione/pareri da chiedere agli enti preposti, ammonta a circa 10.000,00, escluse IVA e eventuali sanzioni comminate dagli uffici preposti.

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare staggita sarà necessario depositare in catasto una nuova planimetria catastale, il cui costo è di circa 500,00 €.

- Risposta al quesito F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

1) I beni pignorati possono essere venduti in due lotti a tal riguardo si rimanda all'introduzione alla perizia.

2) Gli immobili non sono stati pignorati pro quota

- Risposta al quesito G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.



Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

1) La superficie commerciale (Sc) 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'OMF" 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. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; 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 nel calcolo della superficie commerciale non è stata calcolata la superficie degli ambienti soppalcati relativi alle stanze n. 4 e n. 6 con annesso wc in quanto trattasi di opere non sanabili che devono essere rimosse.

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		271,30 mq	100%	271,30 mq
Superficie Non residenziale Snr	Balconi	3,65 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	1,09 mq
	Ingresso comune	15,40/2	50%	3,85 mq
Totale Sr + Snr				276,24 mq
Arrotondato				276,00 mq

La superficie commerciale (Sc) 276,00 mq.

STIMA DELL'UNITÀ 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 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 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 della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della Provincia di Napoli (FIMAA) (cfr. all.to n.18):

1) OMI (anno 2023, 2° semestre): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella Zona B14-Centrale/P.zza Amedeo, via Partenope, Mergellina, Piazza dei Martiri, via Caracciolo, via Crispi in cui ricade l'unità immobiliare. In detta fascia per "abitazioni di tipo civile", in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min. di 3.600,00 €/mq., un max. di 5.500,00 €/mq. e un valore medio di 4.550,00 €/mq.

2) Borsino immobiliare (dati luglio 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona Centrale/P.zza Amedeo, via Partenope, Mergellina, Piazza dei Martiri, via Caracciolo, via Crispi in cui ricade l'unità immobiliare. In detta fascia per "abitazioni in stabili di fascia media", il valore di mercato unitario risulta compreso tra 3.429,00 €/mq (valore minimo) e 5.714,00 €/mq. (valore massimo); 4.571,00 €/mq (valore medio).

3) FIMAA "Quotazioni Metroquadro" (dati luglio 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti in via Carlo Poerio in cui ricade l'unità immobiliare. Per le abitazioni simili, il valore di mercato unitario risulta essere di 5.600,00 €/mq..

Dall'analisi delle banche dati si assume un valore medio pari a 5000,00 €/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 276,00 mq ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell'immobile sarà:

$$V_m = v_m \times S_c = 5.000,00 \text{ €/mq.} \times 276,00 \text{ mq.} = 1.380.000,00 \text{ €}$$



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. 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	
Stato di conservazione U.I. e finiture	1,10
Stato di conservazione fabbricati	1
Livello piano	1
Totale coefficiente K	1,10

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm} = K \times V_m = 1.380.000,00 \text{ €} \times 1,10 \text{ €} = \mathbf{1.518.000,00 \text{ €}}$

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 €
A)	Regolarizzazione urbanistica/edilizia	Regolarizzazione diversa distribuzione interna e rimozione soppalchi	10.000,00
B)	Variazioni catastali	Aggiornamento planimetria catastale da eseguirsi dopo la regolarizzazione urbanistica edilizia	500,00
C)	APE	Redazione del Certificato energetico	200,00
D)	Stato di possesso	Libero	0,00
E)	Totale Decurtazioni A + B+ C + D		10.700,00
F)	Valore di mercato dell'U.I.		1.518.000,00
G)	Valore dell'U.I. con decurtazioni F-E =		1.518.000,00 - 10.700,00
H)	Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti	da decurtare il 10% del valore di stima: $1.507.300,00 \text{ €} \times 0,1$	150.730,00
F)	Valore dell'U.I. finale G-H =		1.507.300,00 - 150.730,00
	Arrotondato a		1.357.000,00



Nella valutazione dell'unità immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, lo stato di conservazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture, gli eventuali costi occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia e che **l'immobile si può considerare libero.**

Prezzo base di vendita della piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Napoli, alla via Carlo Poerio n. 110, piano terzo int. 18 è di:

1.357.000,00 € (unmilionetrecentocinquantasettemila/00)

LOTTO N. 2

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare, a destinazione residenziale, A/2 (abitazione civile), sita in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2, identificata al NCEU fabbricati di Napoli Sez. Urb. CHI Foglio 16 P.Illa 142 Sub.11.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

- Risposta al quesito A -

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che recede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in att).



3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .*

4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .*

1) L'esperto dichiara che la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è completa. La documentazione agli atti comprende la certificazione notarile del 10.11.2023 a firma del Notaio Antonino Privitera, che integra e corregge la relazione notarile del 20.09.2023 (all.to n. 4), attestante sia le risultanze dei titoli di provenienza dei beni soggetti a pignoramento, sia i dati contenuti nei registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il sottoscritto precisa che la relazione notarile si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto a titolo derivativo precedente il ventennio.

2) E' stata acquisita copia dell'atto di compravendita per notar Maria Rosaria Campanile del 19.03.2001 rep. 35808/ racc. 6200 trascritto a Napoli 1 il 21.03.2001 ai nn. 5843/4073 (all.to n.10a) con il quale il debitore, [REDACTED], ha acquisito la piena proprietà dell'immobile e copia dell'atto di costituzione di diritto di abitazione vitalizio a favore di [REDACTED] per notar Stefano Paladini del 17.09.2014 rep./racc. 886/657 trascritto a Napoli 1 il 18.09.2014 ai nn 24882/17654 (all.to n.10b).

Di seguito la ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene fino all'ultimo atto precedente il ventennio:

- il bene è pervenuto per la piena ed esclusiva proprietà a [REDACTED], per acquisto fattone da [REDACTED] con atto di compravendita per notar Maria Rosaria Campanile del 19.03.2001 rep. 35808/ racc. 6200 trascritto a Napoli 1 il 21.03.2001 ai nn. 5843/4073 (all.to n.10a).
- è stato costituito diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito a favore di [REDACTED], compagna more uxorio del proprietario [REDACTED]



con atto per notar Stefano Paladini del 17.09.2014 rep./racc. 886/657 trascritto a Napoli 1 il 18.09.2014 ai nn 24882/17654 (all.to n.10b).

3) E' stato reperito dal sottoscritto lo stato civile del proprietario, [REDACTED], e dell'assegnataria del diritto di abitazione, [REDACTED], dai quali risulta che entrambi sono di stato libero (all.to n.7b).

4) Si allega certificazione notarile dell'10.11.2023 a firma del Notaio Antonino Privitera che integra e corregge la relazione notarile del 20.09.2023 (all.to n. 4).

- Risposta al quesito B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

- *i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;*

- *la superficie commerciale ed utile;*

- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*

- *tutti i riferimenti catastali attuali;*

- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Identificazione pregressa dei beni

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;*



- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, alleggi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1a) il lotto n.2 è un immobile a carattere residenziale (A/2 – civile abitazione):

Indirizzo: sito in **Napoli**, alla **Riviera di Chiaia n. 256 piano 2**.

Identificato al NCEU Fabbricati alla Sez. Urb. CHI Foglio 16 P.IIIa 142 Sub. 11, rendita: Euro 1.122,00, Zona censuaria 11, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Riviera di Chiaia n. 256 Piano 2, dati di superficie: totale:153 mq, totale escluse aree scoperte: 153 mq.

Identificato al Catasto Terreni al Foglio 197 P.IIIe 255-262

Intestatari catastali:

██████████ (██████████) proprietario per 1/1

██████████ (██████████) detentrica del diritto di abitazione per 1/1

Consistenza: Superficie commerciale: 153,00 mq.; Superficie utile: 120,00 mq.

Confina: a Nord con altra U.I. prop. aliena; a Est in parte con corpo scala, in parte con cortile condominiale, in parte con altra U.I. proprietà aliena; a sud con altra U.I. proprietà aliena; a Ovest con vico San Rocco.



L'individuazione toponomastica del bene (citta, via, numero civico) corrisponde a quella riportata nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione (all.to n.6), nella certificazione notarile (all.to n.4), in catasto (all.to n.5b) e nell'atto di compravendita per notar Campanile del 2001 (all.to n.10a) .

1b) Descrizione del bene

Localizzazione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel comune di Napoli alla Riviera di Chiaia n. 256 nel quartiere Chiaia, Municipalità 1 (cfr. fig.1). Il quartiere è una zona centrale di particolare pregio, dotata di negozi al dettaglio, ristoranti, bar, scuole e numerosi servizi ed è servita da autobus e dalla stazione della metropolitana e dalla funicolare poste a meno di 1 km. L'immobile sorge vicino alla villa Comunale e al lungomare.

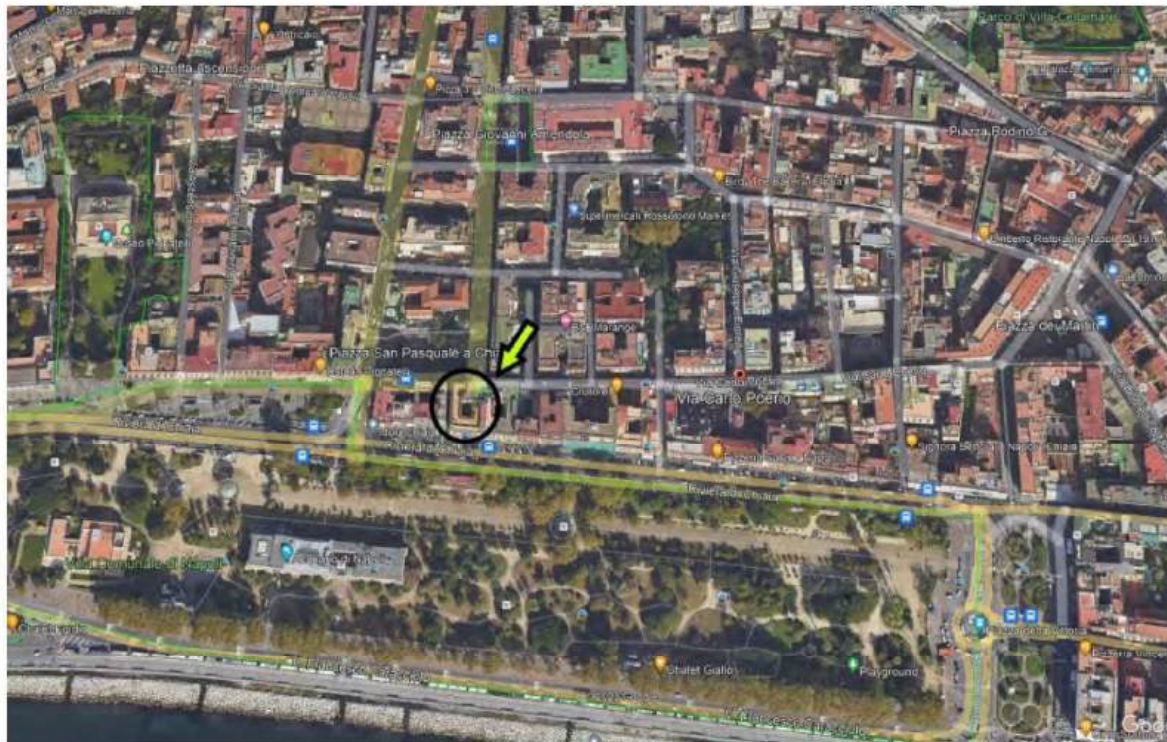


Fig. 1 Localizzazione del bene

Il fabbricato

Il bene pignorato ricade in un fabbricato di antico impianto a carattere prevalentemente residenziale con negozi al piano terra. Il fabbricato, vincolato dalla Soprintendenza, presenta una corte centrale ed è caratterizzato da un ampio portale d'ingresso e uno scalone aperto verso il cortile (cfr. fig. 2-3).



Pertinenze, dotazioni condominiali, parti comuni

Il fabbricato è dotato di ascensore e servizio di portineria non vi è regolamento di condominio e non esistono dotazioni condominiali (all.to n.20b)



Fig. 2 Il fabbricato alla Riviera di Chiaia n. 256



Fig.3 Il fabbricato alla Riviera di Chiaia n. 256:
lo scalone sul fondo del cortile

Descrizione del bene

Un ampio portale segna l'ingresso del civico 256 della Riviera di Chiaia. Varcato l'ingresso, attraverso l'androne, si accede ad un cortile con sul fondo lo scalone munito di ascensore. Al termine della seconda rampa di scale dopo il primo piano, si smonta su un pianerottolo intermedio dal quale si ha accesso alla porta d'ingresso dell'immobile staggito (all.to 3b-foto n. 1). L'immobile è quindi localizzato tra il primo ed il secondo piano (all.to 2b, Tav. 1).



Rampa di accesso e pianerottolo tra primo e secondo piano



L'immobile, avente un'altezza di circa 2,25/2,30 ml, è composto da n. 4 stanze delle quali n. 3 stanze con annesso wc, corridoio e deposito/centrale termica.



Ingresso all'immobile staggito

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

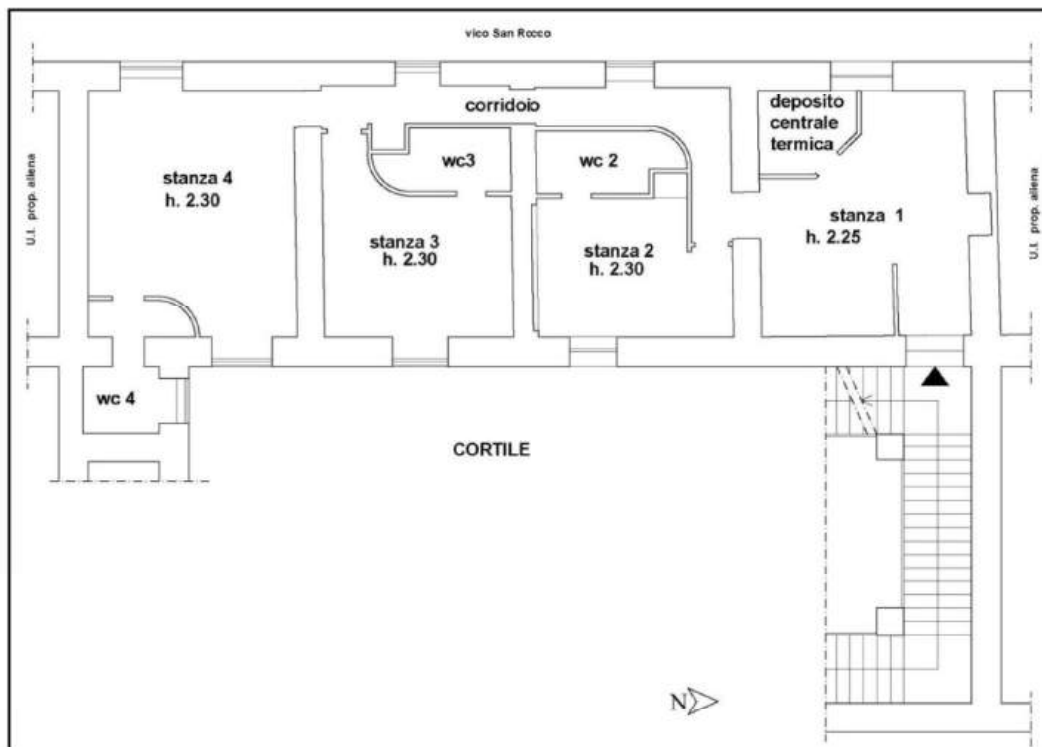


Fig.4 Rilievo dello stato dei luoghi dell'immobile staggito



Stanza n.1: vi si accede dalla porta di caposcala scendendo due scalini, dal corridoio e dal deposito/centrale termica. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 26,00 mq- presenta pavimentazione in gres e pareti tinteggiate. La stanza è dotata di una finestra, prospiciente vico S. Rocco, divisa in due da un tramezzo e in gran parte occlusa dalla presenza del motore del climatizzatore (all.to 3b-foto nn. da 3 a 6).



Stanza n.1

Locale deposito/centrale termica: vi si accede dalla stanza 1. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 4,23 mq - presenta pavimentazione in gres e pareti tinteggiate. La stanza è dotata di una finestra, prospiciente vico S. Rocco, divisa in due da un tramezzo e in gran parte occlusa dalla presenza del motore del climatizzatore (all.to 3b-foto nn. 7, 8).



Depositi/ centrale termica



Corridoio

Corridoio: vi si accede dalle stanze nn. 1, 2, 3 e 4. Tale ambiente, con una superficie utile di circa 13,35 mq, presenta pavimentazione in gres, pareti tinteggiate ed è dotato di n. 2 finestre ovali prospicienti vico S. Rocco (all.to 3b-foto nn. 9 e 13).



Stanza n.2 con annesso WC n.2: vi si accede dal corridoio. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 19,35 mq – presenta pavimentazione in gres e pareti tinteggiate. L'ambiente è dotato di una finestra prospiciente il cortile e di un bagno, il WC n.2. Quest'ultimo presenta pavimentazione in gres e rivestimento in gres e mosaico ad altezza variabile, vaso, bidet, lavabo e doccia. Il wc è cieco (all.to 3b-foto nn. da 9 a 12).



Stanze n. 2



WC n. 2

Stanza n.3 con annesso WC n.3: vi si accede dal corridoio. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 22,15 mq – presenta pavimentazione in gres e pareti tinteggiate. L'ambiente è dotato di una bassa porta finestra prospiciente il cortile e di un bagno, il WC n. 3. Quest'ultimo presenta pavimentazione in gres e rivestimento in gres e mosaico ad altezza variabile, vaso, bidet, lavabo e doccia. Il wc è cieco (all.to 3b-foto nn. 14, 15).



Stanze n. 3



WC n. 3

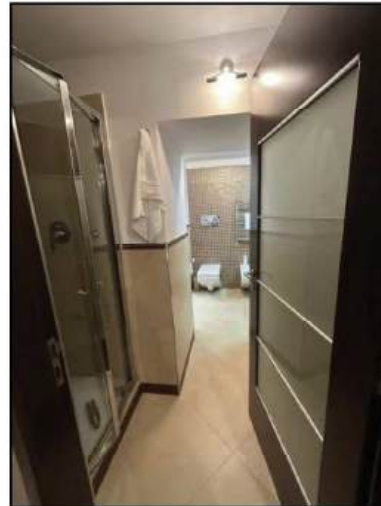
Stanza n. 4 con annesso WC 4: vi si accede dal corridoio. Tale ambiente - con una superficie utile pari a circa 34,75 mq – presenta pavimentazione in gres e pareti tinteggiate.



L'ambiente è dotato di due finestre, una prospiciente il cortile e un'altra vico S. Rocco, e di un bagno, il WC 3. Quest'ultimo presenta pavimentazione in gres e rivestimento in gres e mosaico ad altezza variabile, vaso, bidet, lavabo, doccia e una finestra prospiciente il cortile (all.to 3-foto nn. da 16 a 18).



Stanza n. 4



WC n.4

Infissi: Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio;

Impianti: sono presenti impianti idraulico, elettrico, del gas, di riscaldamento autonomo e di climatizzazione.

L'immobile non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n.11). Il costo per la redazione della certificazione energetica (APE) ammonta a circa 200,00 €.

2) Come dichiarato dall'amministratore pro tempore del fabbricato non vi è regolamento di condominio e l'immobile non ha dotazioni condominiali (all.to n.20b). Dalla lettura dell'atto di provenienza per notar Campanile del 2001 non risultano pertinenze (all.to n.10a).

3) Titolarità e Diritti Reali

L'unità immobiliare risulta di proprietà per i seguenti diritti e le seguenti quote:

- quota di 1/1 della proprietà gravata dal diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito di [REDACTED] ([REDACTED]);

- quota di 1/1 del diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito della sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]).



Il Diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (all.to n. 5), ossia la quota di 1/1 della piena proprietà del bene oggetto di esecuzione giusto atto di compravendita per Notar Campanile del 19.03.2001 (all.to n. 9), **risulta mancata della specificazione che il bene è gravato dal diritto di abitazione vitalizio** a titolo gratuito sull'intera proprietà a favore della sig.ra [REDACTED] costituito con atto per Notar Paladini del 17.09.2014 (all.to n. 10b).

Si anticipa che il diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito sulla quota di 1/1 dell'immobile costituito a favore della sig.ra [REDACTED] è stato trascritto il 18.09.2014 (24882/1765) anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento del 06.09.2023 (nn. 26211/20371), ma successivamente all'ipoteca giudiziale iscritta il 20/02/2014 (nn. 325/7047 per la complessiva somma di € 360.000,00) a favore di [REDACTED] S.p.A., gravante su entrambi gli immobili oggetto di perizia (all.to 8b). Pertanto **il diritto di abitazione non è opponibile al creditore ipotecario [REDACTED] ed alla procedura perché trascritto in data successiva all'iscrizione ipotecaria da quest'ultima effettuata.**

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1a) Corrispondenza dei dati catastali nell'atto di pignoramento, certificazione etc

I dati catastali (comune censuario, sez. urb., foglio, p.lla e sub.) risultanti dalla visura effettuata all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva in atti (all.to n.4), nell'atto di provenienza anteriore al ventennio per Notar Campanile del 2001 (all.to n.10a), nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione (all.to n.5).

Si allega visura catastale storica, estratto di mappa e planimetria catastale attuale, pregresse e MOD. 5 d'impianto (1951).

1b) Cronistoria delle variazioni catastali

L'immobile oggetto di pignoramento dall'impianto ad oggi non ha subito variazioni che hanno modificato i principali dati identificativi (comune censuario, sez. urb., foglio, p.lla e sub.) come si rileva dall'analisi della visura storica e del Mod. 5 risalente al 1951 (all.to n. 8). Si segnala nel 2010 la variazione per Diversa Distribuzione degli Spazi Interni del 29/07/2010 Pratica n. NA 0697312 in atti dal 29/07/2010 Diversa Distribuzione Degli Spazi



Interni Istanza Soll. 706819/2010 (n. 50613.1/2010) con deposito dell'attuale planimetria catastale. In atti è presenta anche una planimetria catastale del 1979.

2) Confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

Dal confronto della planimetria catastale, ultima in atti, risalente al 2010 e l'attuale stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità (cfr. fig. n.5):

- a) Trasformazione dell'ambiente destinato a cucina in un deposito/centrale termica e spostamento del tramezzo verso il centro della finestra;

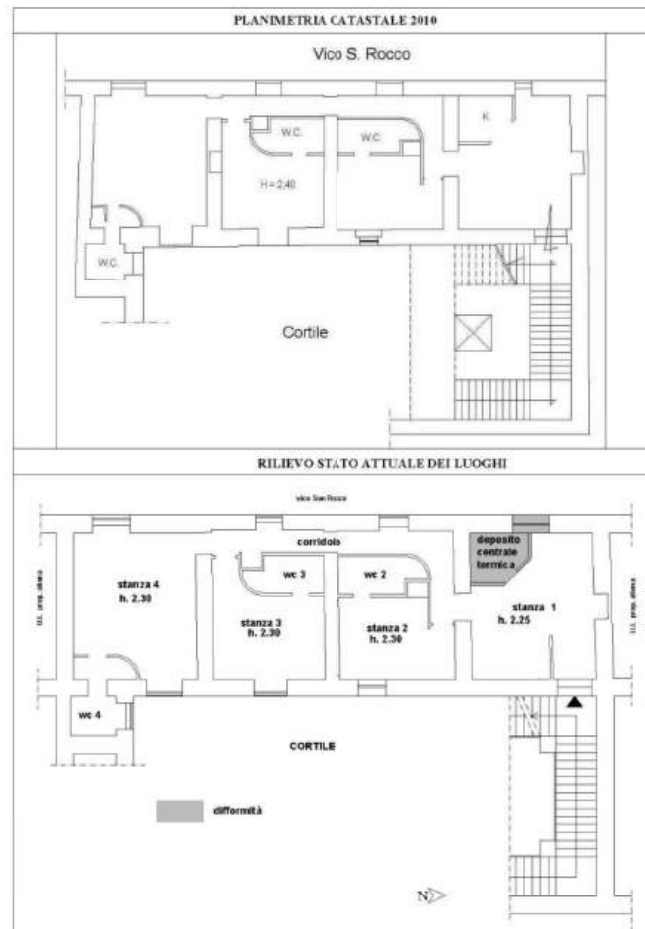


Fig. n.5 Difformità tra la planimetria catastale del 2010 e il rilievo dell'attuale stato dei luoghi

Rilevate le suddette difformità, successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia sarà necessario depositare una nuova planimetria catastale il cui costo è di circa 500,00 €

- Risposta al quesito C -

Stato di possesso

1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*



2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

1) STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED] in quanto titolare del diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito sull'intero immobile costituito con atto per Notar Paladini del 17.09.2014 rep./racc. 886/657 trascritto a Napoli 1 il 18 settembre 2014 ai nn 24882/17654 (all.to n.10b). La costituzione del diritto di abitazione è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 06.09.2023 (nn. 26211/20371) ma è successiva all'ipoteca giudiziale iscritta il 20/02/2014 (nn. 325/7047 per la complessiva somma di € 360.000,00) a favore di [REDACTED] gravante su entrambi gli immobili oggetto di perizia (all.to n. 8a). Pertanto **il diritto di abitazione non è opponibile al creditore ipotecario [REDACTED] ed alla procedura perché trascritto in data successiva all'iscrizione ipotecaria da quest'ultima effettuata.**

Inoltre si evidenzia alla S.V.Ill.ma quanto segue:

Premesso che

- la sig.ra [REDACTED] è titolare del diritto di abitazione vitalizio;
- nel verbale di sopralluogo il sig.re [REDACTED] dichiarava che l'immobile: “ [REDACTED] da [REDACTED]. Precisa che sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione nel 2010 perché all'epoca aveva intenzione di fittare l'appartamento come B&B e per le difficoltà incontrate con altri condomini ha dovuto desistere; che la signora [REDACTED] viene a dormire in questo appartamento all'incirca 4 volte a settimana” (all.to n. 1).

Rilevato che

- l'appartamento non è dotato di cucina, infatti esso è composto da quattro stanze di cui tre da letto con annesso wc, corridoio e ambiente destinato a deposito/locale termico in luogo della cucina indicata nella planimetria catastale.



- al momento del sopralluogo, così come dichiarato in verbale, era “abitata” solo l’ultima stanza.

- l’immobile è stato progettato per realizzare un B&B come dichiarato dal sig.re [REDACTED] nel verbale di sopralluogo e come dimostra il link del [REDACTED] and [REDACTED] e le recensioni stampate dal sito Booking.com che si allegano (all.to n.21a) ;

- la sig.ra [REDACTED] dalle certificazioni di residenza e di stato di famiglia risulta risiedere in via Riviera di Chiaia n. 256, piano 2, con i figli [REDACTED].

Tanto premesso e rilevato

lo scrivente esperto stimatore si rimette alla S.V.Ill.ma in merito alla determinazione dell’effettivo stato di occupazione dell’immobile.

2) VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE

E’ stato rinvenuto presso l’Agenzia delle Entrate DPNA1 UT Napoli 1 un contratto di locazione stipulato il 25/01/2010 e registrato il 20.05.2011 al n. 826 serie 3T con durata fino al 2016. Il contratto è stato risolto in data 01.07.2012 (all.to n.17b).

3) VALORE LOCATIVO

Superficie Utile

La superficie utile netta attuale 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 nel calcolo della superficie commerciale (cfr. risposta al quesito G).

Superfici	Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie. omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr	119,80 mq	100%	119,80 mq
Totale Sr + Snr			119,80 mq
Arrotondato			120,00 mq

Superficie calpestabile (utile) = 120,00 mq



Valore locativo

Per il calcolo del valore locativo del bene in oggetto si è adottato il metodo di “Stima Sintetico –Comparativa tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia del Territorio
- Borsino Immobiliare
- FIMAA “ Quotazioni Metroquadro”

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate (cfr. all.to n.18):

1) OMI (anno 2023, 2° semestre): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella Zona B14-Centrale/P.zza Amedeo, via Partenope, Mergellina, Piazza dei Martiri, via Caracciolo, via Crispi in cui ricade l’unità immobiliare. In detta fascia per “abitazioni di tipo civile”, in stato di conservazione normale, il valore di mercato locativo unitario risulta compreso tra un min. di 9,60 €/mq., un max. di 14,60 €/mq. e un valore medio di 12,10 €/mq.

2) Borsino immobiliare (dati luglio 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona Centrale/P.zza Amedeo, via Partenope, Mergellina, Piazza dei Martiri, via Caracciolo, via Crispi in cui ricade l’unità immobiliare. In detta fascia per “abitazioni in stabili di fascia media”, il valore di mercato locativo unitario risulta compreso tra 7,85 €/mq (valore minimo) e 10,45 €/mq.(valore massimo); 13,05 €/mq (valore medio).

3) FIMAA “Quotazioni Metroquadro” (dati luglio 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti alla Riviera di Chiaia in cui ricade l’unità immobiliare. Per le abitazioni simili, il valore di mercato unitario risulta essere di 13,00 €/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene in esame, si determina per l’unità immobiliare pignorata un valore unitario di locazione di 13,00 €/mq. da moltiplicare per la superficie utile pari a circa 120,00 mq.

- Valore locativo mensile = 13,00 mq. x 120,00 €/mq = 1.560,00 €/mese
- Valore locativo annuo = 1.560,00 €/mese x 12 mesi= 18.720,00 €/anno



- Risposta al quesito D -**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

1a) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Dall'esame dei titoli di provenienza e della documentazione acquisita sono risultati i seguenti oneri e vincoli:

- **Costituzione di diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito** sulla quota di 1/1 dell'immobile staggito a favore dalla sig.ra [REDACTED] con atto per Notar Paladini del 17.09.2014 rep./racc. 886/657 trascritto a Napoli 1 il 18 settembre 2014 ai nn 24882/17654 (all.to n.10b). La costituzione del diritto di abitazione è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 06.09.2023 (nn. 26211/20371) ma è successiva all'ipoteca giudiziale iscritta il 20/02/2014 (nn. 325/7047 per la



complessiva somma di € 360.000,00) a favore di [REDACTED] gravante su entrambi gli immobili oggetto di perizia (all.to n.8b). Pertanto **il diritto di abitazione non è opponibile al creditore ipotecario [REDACTED] ed alla procedura perché trascritto in data successiva all'iscrizione ipotecaria da quest'ultima effettuata.**

- Il fabbricato nel quale ricade il bene è sottoposto a **decreto di vincolo di tutela** di cui al D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, D.D. n. 142 del 05.05.2003, ex lege 490/99, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, del D.lgs 42/2004 (all.to n. 20b) trascritto il 17.03.2008 ai nn. 6312/9949 e il 18.04.2008 ai n. 9605/14840 (all.to n. 8b).
 - **Atto Amministrativo - Costituzione Vincoli Legali** trascritto il 17/03/2008 ai nn. 6312/9949. Pubblico ufficiale Direzione Regionale Repertorio 5203/1 del 05/05/2003
A favore della [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED].
Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2
 - **Atto Amministrativo - Costituzione Vincoli Legali** trascritto il 18/04/2008 ai nn. 9605/14840. Pubblico ufficiale Direzione Regionale Repertorio 5203/1 del 05/05/2003
A favore della [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2
- Non risultano canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A – Insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante generale al PRG;
- è classificata, come risulta dalla tavola 7– Classificazione tipologica – come **Unità Edilizia di Base Preottocentesca originarie o di ristrutturazione a corte** disciplinata dall'art. 64 delle norme di attuazione della variante generale al PRG;



- rientra come risulta dalla tavola 14, nel **perimetro delle aree di interesse archeologico**;
- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004, Parte Terza, con D.M. emanato il 14.07.1960 e pubblicato in G.U. n. 188 del 02.08.1960, ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 42/2004.

Dall'esame della documentazione ipocatastale sono risultate le seguenti formalità e vincoli (all.to n. 8b):

Iscrizioni contro

- **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo** iscritta il 21.03.2001 ai nn. 1140/5844. Pubblico ufficiale Maria Rosaria Campanile rep.35809/6201 del 19.03.2001.

A favore di [REDACTED].

Contro [REDACTED].

Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n.827 del 04.03.2021

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 20/02/2014 ai nn. 325/7047. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep.634 del 12.02.2014, per la somma iscritta di Euro 360.000,00 e la somma capitale di Euro 307.946,58.

A favore di [REDACTED].

Contro [REDACTED].

Gravante, tra l'altro, su entrambi gli immobili oggetto di esecuzione di via Carlo Poerio 110 e Riviera di Chiaia 256

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 25.09.2014 ai nn. 2345/25251. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 5584 del 15.09.2014, per la somma iscritta di Euro 1.400.000,00 e la somma capitale di Euro 907.600,59.

A favore di [REDACTED].

Contro [REDACTED].



Gravante su entrambi gli immobili oggetto di esecuzione di via Carlo Poerio 110 e Riviera di Chiaia 256

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1394 del 05.06.2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione ipoteca a garanzia di obbligazioni, Soggetto terzo datore di ipoteca** iscritta il 17.07.2015 ai nn. 2267/16834. Pubblico ufficiale Krogh Marco rep. 20512/9000 del 06.07.2015, per la somma iscritta di Euro 150.000,00 e la somma capitale di Euro 150.000,00.

A favore di [REDACTED].

Contro [REDACTED].

Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2

- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo** iscritta il 05.12.2017 ai nn. 4748/32311. Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossioni rep. 11248/6817 del 30.11.2017, Per la somma iscritta di Euro 1.304.976,10 e la somma capitale di Euro 652.488,05

A favore di [REDACTED].

Contro [REDACTED].

Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 23.05.2018 ai nn. 2009/14482. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 111 del 21.11.2016. Per la somma iscritta di Euro 100.000,00 e la somma capitale di Euro 100.000,00.

A favore di [REDACTED] S.P.A sede Milano.

Contro [REDACTED].

Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo** iscritta il 04.03.2021 ai nn. 827/6171. Pubblico ufficiale Maria Rosaria Campanile rep. 35809/6201 del 19.03.2001. Per la somma iscritta di Euro 206.582,76 e la somma capitale di Euro 103.291,38.

A favore di [REDACTED].

Contro [REDACTED].

Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2



Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1140 del 2001

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3482 del 29/11/2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2023.

Cancellazione totale eseguita in data 27/12/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Atto Amministrativo - Costituzione Vincoli Legali** trascritto il 17/03/2008 ai nn. 6312/9949. Pubblico ufficiale Direzione Regionale Repertorio 5203/1 del 05/05/2003

A favore della [REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2
- **Atto Amministrativo - Costituzione Vincoli Legali** trascritto il 18/04/2008 ai nn. 9605/14840. Pubblico ufficiale Direzione Regionale Repertorio 5203/1 del 05/05/2003

A favore della [REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2
- **Atto Tra Vivi - Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito** trascritto il 18/09/2014 ai nn. 17654/24882. Pubblico ufficiale PALADINI STEFANO Repertorio 886/657 del 17/09/2014

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data 06.09.2023 ai nn 20371/26211. Pubblico ufficiale UNEP C/O Corte d'Appello di Napoli rep 13271/2023 del 12.07.2023.

A favore di [REDACTED].



Contro: [REDACTED], relativamente alla porzione immobiliare subalterno 34 alla via Carlo Poerio 110 e [REDACTED] relativamente alla porzione immobiliare subalterno 11 alla Riviera di Chiaia n.256;

Per completezza e a beneficio della risposta si sono eseguite e si allegano alla presente perizia le Ispezioni ipotecarie aggiornate (all.to n. 8b).

1b) FORMALITÀ VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

- Il fabbricato nel quale ricade il bene è sottoposto a **decreto di vincolo di tutela** di cui al D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, D.D. n. 142 del 05.05.2003, ex lege 490/99, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, del D.lgs 42/2004 (all.to n. 20b) trascritto il 17.03.2008 ai nn. 6312/9949 e il 18.04.2008 ai n. 9605/14840 (all.to n. 8b).
 - o **Atto Amministrativo - Costituzione Vincoli Legali** trascritto il 17/03/2008 ai nn. 6312/9949. Pubblico ufficiale Direzione Regionale Repertorio 5203/1 del 05/05/2003
A favore della [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED].
Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2
 - o **Atto Amministrativo - Costituzione Vincoli Legali** trascritto il 18/04/2008 ai nn. 9605/14840. Pubblico ufficiale Direzione Regionale Repertorio 5203/1 del 05/05/2003
A favore della [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED].
Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2
- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A – Insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante generale al PRG;



- è classificata, come risulta dalla tavola 7– Classificazione tipologica – come **Unità Edilizia di Base Preottocentesca originarie o di ristrutturazione a corte** disciplinata dall'art. 64 delle norme di attuazione della variante generale al PRG;
- rientra come risulta dalla tavola 14, nel **perimetro delle aree di interesse archeologico**;
- **rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004, Parte Terza, con D.M. emanato il 14.07.1960** e pubblicato in G.U. n. 188 del 02.08.1960, ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 42/2004.

1c) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- **Costituzione di diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito** sulla quota di 1/1 dell'immobile staggito a favore della sig.ra [REDACTED] con atto per Notar Paladini del 17.09.2014 rep./racc. 886/657 trascritto a Napoli 1 il 18 settembre 2014 ai nn 24882/17654 (all.to n.10b). La costituzione del diritto di abitazione è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 06.09.2023 (nn. 26211/20371) ma è successivamente all'ipoteca giudiziale iscritta il 20/02/2014 (nn. 325/7047) per la complessiva somma di € 360.000,00 a favore di [REDACTED], gravante su entrambi gli immobili oggetto di perizia (all.to n. 8a). Pertanto il **diritto di abitazione non è opponibile al creditore ipotecario [REDACTED] ed alla procedura perché trascritto in data successiva all'iscrizione ipotecaria da quest'ultima effettuata.**
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 20/02/2014 ai nn. 325/7047. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep.634 del 12.02.2014, per la somma iscritta di Euro 360.000,00 e la somma capitale di Euro 307.946,58.
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante, tra l'altro, su entrambi gli immobili oggetto di esecuzione di via Carlo Poerio 110 e Riviera di Chiaia 256.



- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 25.09.2014 ai nn. 2345/25251. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep. 5584 del 15.09.2014, per la somma iscritta di Euro 1.400.000,00 e la somma capitale di Euro 907.600,59.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED].

Gravante su entrambi gli immobili oggetto di esecuzione di via Carlo Poerio 110 e Riviera di Chiaia 256

Documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1394 del 05.06.2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione ipoteca a garanzia di obbligazioni, Soggetto terzo datore di ipoteca** iscritta il 17.07.2015 ai nn. 2267/16834. Pubblico ufficiale Krogh Marco rep. 20512/9000 del 06.07.2015, per la somma iscritta di Euro 150.000,00 e la somma capitale di Euro 150.000,00.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2

- **Ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo** iscritta il 05.12.2017 ai nn. 4748/32311. Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossioni rep.11248/6817 del 30.11.2017, Per la somma iscritta di Euro 1.304.976,10 e la somma capitale di Euro 652.488,05

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta il 23.05.2018 ai nn. 2009/14482. Pubblico ufficiale Tribunale di Napoli rep.111 del 21.11.2016. Per la somma iscritta di Euro 100.000,00 e la somma capitale di Euro 100.000,00.

A favore di [REDACTED].

Contro [REDACTED].

Gravante sull'immobile alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2



- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data 06.09.2023 ai nn 20371/26211. Pubblico ufficiale UNEP C/O Corte d'Appello di Napoli rep 13271/2023 del 12.07.2023.
A favore di [REDACTED]
Contro: [REDACTED], relativamente alla porzione immobiliare subalterno 34 alla via Carlo Poerio 110 e [REDACTED] relativamente alla porzione immobiliare subalterno 11 alla Riviera di Chiaia n.256;
- per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene, come argomentato nella risposta al quesito "E", è stato previsto un costo di circa 3.500,00 € escluse IVA ed eventuali sanzioni. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima;
- per la regolarizzazione catastale sarà necessario una spesa di circa 500,00 € come determinato nella risposta al quesito "B". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima;
- Il costo per la redazione del certificazione energetica (APE) ammonta a circa 200,00 € come determinato nella risposta al quesito "E". Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima;

2) INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART. 173 BIS, COMMA 1, N. 9, DISP. ATT. CPC

L'amministratore pro tempore del fabbricato alla Riviera di Chiaia n. 256 nel quale ricade l'immobile staggito ha dichiarato che (cfr. all.to n. 20b):

- a) L'importo annuo delle spese ordinarie di condominio sono pari a € 1.800,00;
- b) le spese straordinarie già deliberate e a debito al 31.12.2023 ammontano ad € 1.360,00;
- c) il debito complessivo al 31.12.2023 non ancora pagato ammonta a € 1.360,00 per spese straordinarie ed € 3.035,00 per spese ordinarie, per un totale di € 4.395,00;
- d) non vi sono cause in corso;
- e) non vi sono procedimenti giudiziari in corso;
- f) non vi è regolamento di condominio;
- g) esiste il servizio di portineria;
- h) l'immobile in questione non ha dotazioni condominiali;
- i) non ha millesimi di parti comuni;



- l) non sa rispondere in merito alla richiesta di informazioni su formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene;
- m) vi è divieto di parcheggio nel cortile;
- n) il fabbricato è sottoposto alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda (D.D. n. 142 del 05.05.2003, ex lege 490/99, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, del D.lgs 42/2004), si allega decreto.

- Risposta al quesito D -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli esiremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero



dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

1) TITOLI EDILIZI E STRUMENTAZIONE URBANISTICA E VINCOLISTICA

Legittimità del fabbricato in cui ricade il cespite

L'immobile pignorato ricade in un fabbricato, a prevalente carattere residenziale, sito nel Comune di Napoli alla Riviera di Chiaia n. 256. Il fabbricato, un edificio di antico impianto, è legittimo urbanisticamente in quanto edificato ante 1935. 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. 17 della Pianta della Città di Napoli detta Pianta Schiavoni del 1863-1880 (all.to n. 19b). La destinazione d'uso del bene pignorato è compatibile con quella censita in catasto (abitazione popolare A/2) e con quelle ammesse dal PRG.

Strumentazione urbanistica e regime vincolistico

Nella città di Napoli vige la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvato con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 e dalla Delibera Consiliare n.37 del 18 novembre 2011.

Relativamente alla strumentazione urbanistica e al regime vincolistico, risulta che la p.lle 262 del Foglio 197 del catasto terreni del Comune di Napoli nel quale ricade l'immobile in oggetto:

a) come attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (all.to n. 12a):

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A – Insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante generale al PRG;



- è classificata, come risulta dalla tavola 7 – Classificazione tipologica – come **Unità edilizia di base preottocentesca originarie o di ristrutturazione a corte** disciplinata dall'art. 64 delle norme di attuazione della variante generale al PRG;
- rientra come risulta dalla tavola 14, nel **perimetro delle aree di interesse archeologico**;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 – in Area stabile;
- **risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate** dal Dm 14 luglio 1960, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- **rientrano nel perimetro del centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07. 1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
- rientrano nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;

b) come attestato nella Certificazione Vincolistica della Soprintendenza di Napoli (all.to n. 16a):

- **è sottoposto alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, D.D. n. 142 del 05.05.2003**, ex lege 490/99, tuttora valido ai sensi dell'art. 128, del D.lgs 42/2004;
- **rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica** ai sensi del D. Lgs. 42/2004, Parte Terza, con D.M. emanato il 14.07.1960 e pubblicato in G.U. n. 188 del 02.08.1960, ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 42/2004.

Pratiche edilizie e istanze di condono

a) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli, relativamente al cespite in oggetto (cfr. all.to n. 12c):

- **non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e pratiche edilizie (L.E., C.E., P. di C.) 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;

- dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2024.

b) Come attestato dal “Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli”, risulta la seguente pratica di Contenzioso Amministrativo per l’U.I. in oggetto (all.to n.14b):

- Pratica C.A. 27/08 intestata a [REDACTED] e avente ad oggetto i lavori di diversa distribuzione interna e trasformazione dell’uso dell’unità abitativa in unità ricettiva di bed and breakfast lavori in assenza di alcun titolo edilizio e del parere della Soprintendenza visto che il fabbricato è vincolato. E’ stata emessa dal Comune di Napoli Disposizione Dirigenziale n. 254 del 31.03.2008 di ripristino dello stato dei luoghi e del pagamento della sanzione pecuniaria di € 5.164,57 ex art. 33, comma 3, del DPR n. 380/2001. La D.D. n. 254 del 31.03.2008 è stata annullata con Sentenza del T.A.R. Campania n.1310/2009.

c) Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli **non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03** per abusi realizzati nelle unità immobiliari indicate nella Sua richiesta per i sottoelencati immobili (all.to n. 13b).

d) Presso l’archivio della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli non è stata rinvenuta documentazione relativa all’immobile in oggetto dal 2008 ad oggi (all.to n. 16c).

e) Presso l’archivio dell’U.O.T.E. è stato rinvenuto il fascicolo n.47041 relativo all’immobile in oggetto (all.to n. 15b).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all’immobile come attestato dall’Ufficio Certificazione Energetica degli Edifici della Regione Campania (cfr. all.to n. 11). Il costo per la redazione del Certificato di prestazione energetica è di 200,00 €.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Ai fini dell’accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dell’U.I., essendo l’immobile ante 1935 e non avendo rinvenuto gli ufficio preposti alcun titolo abilitativo



successivo (all.to n.12c), si farà riferimento alle informazioni e al disegno schematico contenuto nel modello 5 d'impianto del 1951 ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01 e s.m.i..

Confronto tra la planimetria catastale d'impianti e lo stato dei luoghi

Dal confronto tra il disegno schematico contenuto nel modello 5 d'impianto del 1951 e l'attuale stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità:

- a) diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di n.4 stanze, delle quali n. 3 con wc, corridoio e ambiente deposito/centrale termica, chiusura di vani porta e apertura di nuovi vani porta nella muratura portante.

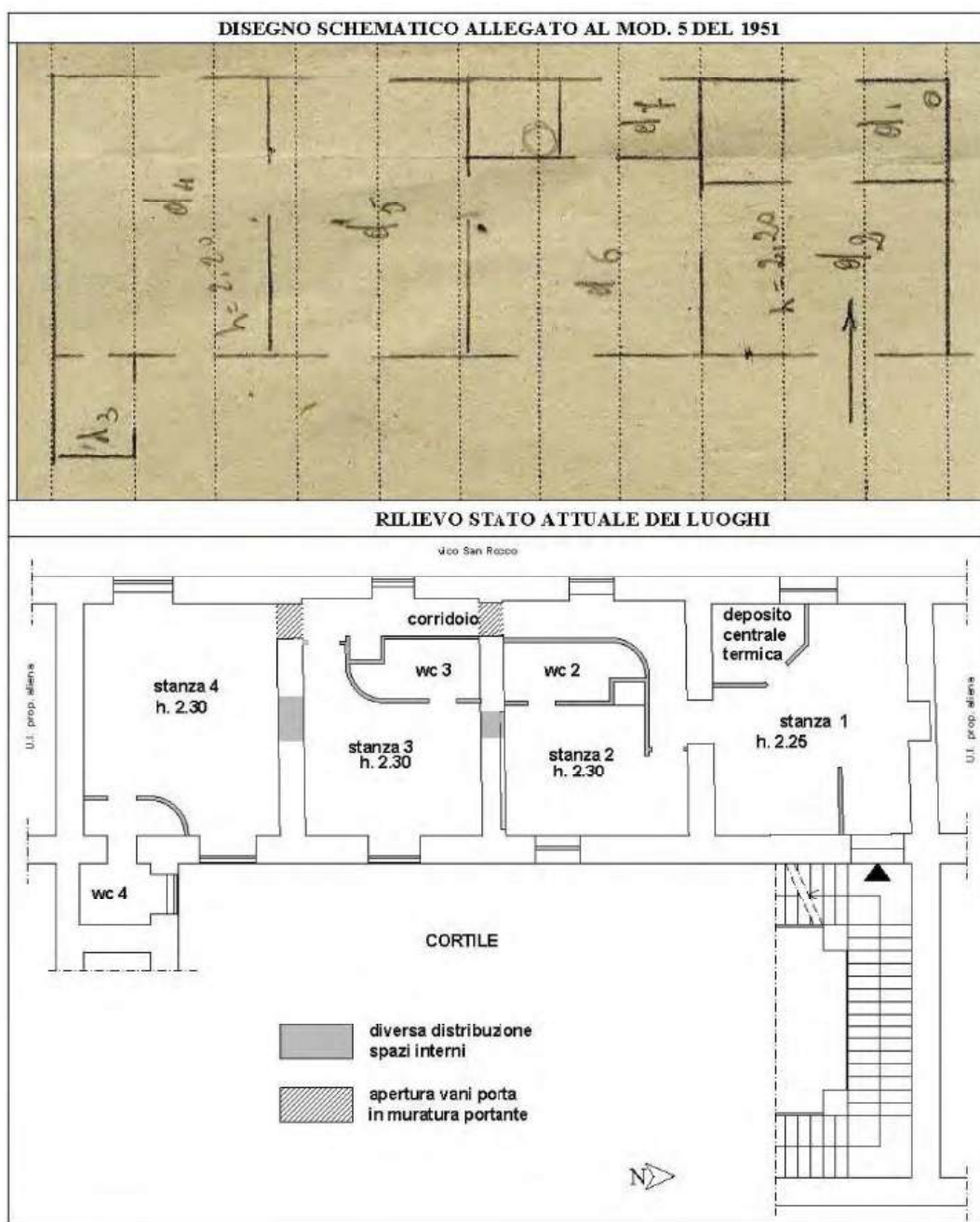


Fig. n.6 Difformità tra il disegno contenuto nel modello 5 d'impianto del 1951 e il rilievo dell'attuale stato dei luoghi



Sanabilità delle difformità rilevate

Premesso che:

- i lavori di diversa distribuzione interna e trasformazione dell'uso dell'unità abitativa in unità ricettiva di bed and breakfast furono eseguiti nel 2008 in assenza di alcun titolo edilizio e del parere preventivo della Soprintendenza;
- il Comune di Napoli emise Disposizione Dirigenziale n. 254 del 31.03.2008 di ripristino dello stato dei luoghi e del pagamento della sanzione pecuniaria di € 5134,56 ex art. 33, comma 3, del DPR n. 380/2001;
- la D.D. n. 254 del 31.03.2008 è stata annullata con Sentenza del T.A.R. Campania n.1310/2009.

Rilevato che:

- la sentenza del T.A.R. Campania n.1310/2009 affermava che (all.to 14a):
 - a) riguardo alla mancata acquisizione del parere della Soprintendenza *"il vincolo non essendo stato correttamente notificato al ricorrente non poteva ritenersi per lui operante e di conseguenza cade il provvedimento nella parte in cui ingiunge il pagamento della sanzione pecuniaria"*;
 - b) riguardo al cambio di destinazione d'uso esclude la censurabilità di tale trasformazione alla stregua della normativa regionale che dispone che l'attività di bed and breakfast non costituisce cambio di destinazione d'uso;
 - c) circa le opere realizzate (diversa distribuzione interna) *"l'attività è da ricondurre alla tipologia degli interventi non necessitanti di permesso di costruire. Tale conclusione sembra suffragata dal verbale richiamato e dal riferimento espresso, nello stesso verbale, a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria"*.
- il Servizio Avvocatura - Area Legale Amm.va del Comune di Napoli, con lettera inviata al DEIS-Servizio Antiabusivismo Edilizia il 18.05.2009 prot. 25498, comunicava che *"Con la sentenza indicata in oggetto il T.A.R. Campania sez. IV. ha accolto il ricorso, annullando la disposizione de quo, che irrogava il ripristino con riferimento alla diversa distribuzione interna e alla trasformazione d'uso di unità abitativa in unità ricettiva di bed and breakfast, ed ingiungendo la sanzione pecuniaria di euro 5164.57 [...] considerata nel complesso, tale sentenza vada accettata"* e invitava il DEIS *"a comunicare un eventuale diverso*



orientamento entro 5 gg. dalla ricezione della presente [...] in mancanza il presente parere si riterrà condiviso”;

- nel fascicolo C.A. 27/08 non vi è alcuna risposta del DEIS all'avvocatura e nell'indice degli atti è appuntato:

09.07.09 Si allega nota Avvocatura prot.25498 del 18.05.09

09.07.09 Sanzione annullata il fascicolo breve [REDACTED]

Tanto premesso e rilevato:

sebbene il T.A.R. abbia annullato la Disposizione Dirigenziale n. 254 del 31.03.2008 di ripristino dello stato dei luoghi, pagamento della sanzione pecuniaria e abbia ritenuto che non vi è cambio di destinazione d'uso e che la tipologia di intervento messa in atto ricadendo nella manutenzione ordinaria e straordinaria (consistente nella diversa distribuzione interna degli ambienti, rifazione pavimenti, rivestimenti, integrazione di servizi igienici e angolo cottura) non necessita del permesso di costruire. Tuttavia lo scrivente esperto stimatore ritiene che l'intervento edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria messo in atto nell'immobile staggito necessitava e necessita di un titolo abilitativo.

A tal riguardo si evidenzia che l'immobile, qualunque sia la sua utilizzazione B&B o appartamento residenziale, manca attualmente di alcuni requisiti necessari:

a) **P.U.I. non è dotata di cucina o di angolo cottura.** L'angolo cottura, presente nella planimetria catastale, ultima in atti, del 2010, e del quale si legge negli atti contenuti nel fascicolo C.A. 27/08, è stato trasformato in un ambiente deposito/centrale termica. La mancanza della cucina pregiudica l'uso dell'immobile sia come appartamento, sia come B&B, tanto che nelle “Indicazioni Operative per l'esercizio di attività di: strutture ricettive extralberghiere - Indicazioni per attività di Bed and Breakfast” del Comune di Napoli si legge: *“Requisiti camere e servizi igienici: [...] Ai sensi del DM del 5 luglio 1975 è prevista inoltre la presenza di un vano soggiorno di almeno 14 mq. con angolo cottura, ovvero cucina in vano separato. Per le altezze e tutti gli aspetti non disciplinati dalla LR 5/2001 e ss.mm.ii., si fa riferimento ai requisiti fissati dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione”* (All.to n. 21b).



b) **P.U.I. non è dotata di vano soggiorno adeguatamente areato ed illuminato.** Infatti l'originario vano finestra dell'ambiente Stanza n.1 è stato diviso in due da un tramezzo e la restante parte ricadente nella stanza 1 è occlusa dalla presenza del motore esterno del climatizzatore. Pertanto la stanza n.1 non presenta le caratteristiche di areazione ed illuminazione di cui all'art. 5 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

c) **l'altezza interna dell'immobile**, che varia da 2,25 m. a 2,30 m, è inferiore a quella indicata dall'art.1 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 che prevede per le unità residenziali un'altezza interna non inferiori a 2,70 m per gli spazi e le attività principali, 2,40 m per gli spazi e le attività secondarie. Tuttavia poiché trattasi di un edificio di antico impianto realizzato in data anteriore all'entrata in vigore del D.M. del 05.07.1975 e adibito ad abitazione, già all'impianto del catasto, come si può rilevare nel Mod. 5, i requisiti relativi all'altezza minima dei locali di abitazione non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto ai sensi dell'art. 10 comma 2 e 2 bis della L. 120 del 11.09.2020 e s.m.e *“2. nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute [...], le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, [...] si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, [...]. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.*

In conclusione rilevato che:

- il fabbricato nel quale ricade l'immobile è stato dichiarato di interesse culturale e sottoposto a tutela ai sensi del codice dei beni culturali D.Lgs. 42/2004;
- è stata emessa una sentenza del TAR che annulla il D.D. n. 254 del 31.03.2008 di ripristino dello stato dei luoghi emesso dal Comune di Napoli;
- ad oggi, per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzate nell'immobile staggito, non vi è alcun titolo abilitativo o istanza di sanatoria anche per la mancata attivazione degli uffici comunali preposti alla definizione della situazione urbanistica ed edilizia in seguito alla sentenza del T.A.R.



Tanto rilevato,

vista la complessità della situazione, l'assegnatario, alla luce delle osservazioni del sottoscritto in merito alla necessità di una cucina e di un soggiorno con finestra, dovrà individuare in collaborazione con gli uffici comunali preposti e con la Soprintendenza il percorso adeguato alla regolarizzazione del bene che tenga in considerazione la sentenza del TAR e la necessità di un titolo edilizio in sanatoria per regolarizzare l'unità immobiliare. Pertanto allo stato attuale si possono computare i soli costi per la realizzazione di un angolo cottura o di un cucinino, il ripristino della finestra della stanza 4, la redazione della pratica edilizia con eventuali pareri e il deposito dei calcoli al genio, che ammonta a circa 3.500,00 escluse eventuali sanzioni.

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare staggita sarà necessario depositare in catasto una nuova planimetria catastale, il cui costo è di circa 500,00 €.

- Risposta al quesito F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

1) I beni pignorati possono essere venduti in due lotti a tal riguardo si rimanda all'introduzione alla perizia.

2) Gli immobili non sono stati pignorati pro quota.



- Risposta al quesito G -**Valore del bene e costi**

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

1) La superficie commerciale (Sc) 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. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; 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 Residenziale Sr	153,00 mq	100%	153,00 mq
Totale Sr + Snr			153,00 mq

La superficie commerciale (Sc) 153,00 mq.

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Critero 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 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, del Borsino Immobiliare e della Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari della Provincia di Napoli (FIMAA) (cfr. all.to n.19):

1) OMI (anno 2023, 2° semestre): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella Zona B14-Centrale/P.zza Amedeo, via Partenope, Mergellina, Piazza dei Martiri, via Caracciolo, via Crispi in cui ricade l’unità immobiliare. In detta fascia per “abitazioni di tipo civile”, in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min. di 3.600,00 €/mq., un max. di 5.500,00 €/mq. e un valore medio di 4.550,00 €/mq..

2) Borsino immobiliare (dati luglio 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona Centrale/P.zza Amedeo, via Partenope, Mergellina, Piazza dei Martiri, via Caracciolo, via Crispi in cui ricade l’unità immobiliare. In detta fascia per “abitazioni in stabili di fascia media”, il valore di mercato unitario risulta compreso tra 3.429,00 €/mq (valore minimo) e 5.714,00 €/mq.(valore massimo); 4.571,00 €/mq (valore medio).

3) FIMAA “Quotazioni Metroquadro” (dati luglio 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti alla Riviera di Chiaia in cui ricade l’unità immobiliare. Per le abitazioni simili, il valore di mercato unitario risulta essere di 5.700,00 €/mq.

Dall’analisi delle banche dati si assume un valore medio pari a 5.000,00 €/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 153,00 mq ne risulta dunque che il Valore Medio di Mercato dell’immobile sarà:

$$V_m = v_m \times S_c = 5.000,00 \text{ €/mq.} \times 153,00 \text{ mq.} = 765.000,00 \text{ €}$$

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. 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	
Stato di conservazione U.I. e finiture	1,10
Stato di conservazione fabbricati	1
Livello piano	0,95
Esposizione e luminosità	0,95
Altezza interna	0,95
Totale coefficiente K = 0,943	0,94

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm} = K \times V_m = 0,94 \times 765.000,00 \text{ €} = 719.100,00 \text{ €}$

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 €
A)	Regolarizzazione urbanistica/edilizia	Regolarizzazione della diversa distribuzione interna	3.500,00
B)	Variazioni catastali	Aggiornamento planimetria catastale da eseguirsi dopo la regolarizzazione urbanistica edilizia	500,00
C)	APE	Redazione del Certificato energetico	200,00
D)	Stato di possesso	Libero	0.00
E)	Totale Decurtazioni A + B+ C + D		4.200,00
F)	Valore di mercato dell'U.I.		719.100,00
G)	Valore dell'U.I. con decurtazioni F-E = 719.100,00 - 4.200,00		714.900,00
H)	Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti	da decurtare il 10% del valore di stima: 714.900,00 € x 0,1	71.490,00
F)	Valore dell'U.I. finale G-H = 719.100,00 - 71.490,00		643.410,00
	Arrotondato a		643.000,00



Nella valutazione dell'unità immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, lo stato di conservazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture, gli eventuali costi occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia e che **l'immobile si può considerare libero.**

Prezzo base di vendita della della piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Napoli, alla Riviera di Chiaia n. 256 piano 2 è di:

643.000,00 € (seicentoquarantatremila/00)

CONCLUSIONI

LOTTO N.1

Prezzo base della piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Napoli, alla via Carlo Poerio n. 110, piano terzo int. 18 è di:

1.357.000,00 € (unmilionetrecentocinquantasettemila/00)

LOTTO N.2

Prezzo base della piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Napoli, alla Riviera di Chiaia n. 256 piano 2 è di:

643.000,00 € (seicentoquarantatremila/00)

OSSERVAZIONI ALLE NOTE DI PARTE

Il sottoscritto esperto stimatore, come stabilito dal G.E. nel decreto di nomina ha inviato in data 18 agosto c.a., ovvero, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, bozza della relazione alle parti costituite ed al custode (cfr ricevute invio all.to n. 22).

In data 29 agosto c.a. lo scrivente riceveva note del custode giudiziario avv. Caterina Orditura, in data 02 settembre c.a. note degli avv.ti [REDACTED]

[REDACTED] nell'interesse del [REDACTED] e in data 03 settembre c.a. dell'avv. [REDACTED]

[REDACTED] nell'interesse della [REDACTED] (all.to n. 23).



1) NOTE DI PARTE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO, AVV. CATERINA ORDITURA

In data 29 agosto c.a. il sottoscritto riceveva, a mezzo pec, note di parte del custode giudiziario, avv. Caterina Orditura (all.to n. 23), la quale osservava che:

a) Per entrambi gli immobili, il custode, ritiene eccessiva la decurtazione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e propone una decurtazione non superiore al 3-5% da calcolare non sul valore di mercato pieno ma sul valore al netto delle decurtazioni effettuate per regolarizzazione urbanistica, variazioni catastali, diritto di abitazione, etc.

b) Per l'immobile della Riviera di Chiaia, il custode ritiene che *“non sia corretta l'affermazione secondo cui il diritto di abitazione è opponibile perché trascritto dopo il pignoramento in quanto, essendo la costituzione di tale diritto di abitazione stata trascritta il 18/09/2014, ovvero in data successiva all'iscrizione ipotecaria in favore del [REDACTED] [REDACTED], eseguita il 20/02/2014, la stessa non è opponibile al creditore ipotecario anteriore, che è ritualmente intervenuto nella procedura in data 26/09/2023, e quindi – allo stato - non è opponibile alla procedura”*.

Osservazioni dell'esperto stimatore:

a) In merito alla decurtazione del 10%, la stessa appare – al di là delle opinioni dello scrivente – ineludibile poiché resa secondo il limite minimo indicato nelle linee guida stabilite dalla V Sezione Civile del Tribunale di Napoli in materia di stima degli immobili.

Più specificatamente, la sezione ha elaborato il modello *“ Esperto Stimatore - Modulo Accettazione Incarico”* – (https://www.tribunale.napoli.it/modulistica/Mod_28_9508/Modulo%20esperto%20stimatore%20Cartabia%20modulo%20accettazione%20incarico%20NEW.doc) nel quale dispone che: *“Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato”*.



La decurtazione deve essere effettuata al netto (e non al lordo) delle decurtazioni effettuate per regolarizzazione urbanistica, variazioni catastali, diritto di abitazione, etc., sebbene l'applicazione dell'un metodo rispetto all'altro porta a valori differenti in misura marginale.

b) In merito all'opponibilità o inopponibilità del diritto di abitazione alla procedura esecutiva, il sottoscritto rileva che effettivamente, come evidenziato dal custode, i diritti di abitazione costituiti per entrambi gli immobili, di via Carlo Poerio 110 e Riviera di Chiaia n.256, con atti del 17.09.2014 e trascritti il 18.09.2014 non sono opponibili alla procedura poiché sono stati trascritti successivamente all'ipoteca giudiziaria iscritta il 20.02.2014 ai nn. 325/7047 a favore di [REDACTED], gravante su entrambi di immobili. Gravando l'ipoteca su entrambi gli immobili, non è opponibile alla procedura, non solo il diritto di abitazione che grava sull'immobile alla Riviera di Chiaia, come evidenziato dal custode, ma anche il diritto di abitazione che grava sull'immobile di via Carlo Poerio.

2) NOTE DI PARTE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO, [REDACTED]

In data 02 settembre c.a. il sottoscritto riceveva, a mezzo pec, note degli [REDACTED] [REDACTED] e Urbano Fabio Cardarelli nell'interesse del creditore intervenuto [REDACTED] (all.to n. 23), i quali in merito all'opponibilità o inopponibilità del diritto di abitazione alla procedura esecutiva e conseguentemente agli abbattimenti effettuati sul valore di mercato osservavano che:

"Gli abbattimenti prospettati non sono tuttavia corretti e divisibili, perché si fondano su presupposti giuridici errati.

Come detto, in base a quanto evidenziato in perizia, alla base delle decurtazioni in questione vi sarebbe il diritto di abitazione dei signori [REDACTED]

Diritti, entrambi costituiti con atti del 17/09/2014, trascritti il 18/09/2014 e dunque inopponibili al creditore ipotecario [REDACTED] ed alla procedura, perché trascritti in data successiva all'iscrizione ipotecaria da quest'ultima effettuata.

Invero, come parimenti evidenziato in perizia (pagg. 26 e 70), entrambi gli immobili oggetto di esecuzione risultano gravati da ipoteca giudiziale iscritta il 20/02/2014 ai nn. 325/7047 per la complessiva somma di € 360.000,00 a favore di [REDACTED]



E poiché, come noto, se la costituzione del diritto di abitazione è stata trascritta in data successiva all'iscrizione ipotecaria, il creditore ipotecario anteriore può far "subastare" (vendere) la proprietà del bene come libera da vincoli, è evidente che nessun abbattimento e nessuna decurtazione dovrà essere applicata sul valore di stima di entrambi i lotti, in quanto i diritti di abitazione di cui trattasi non sono opponibili a [REDACTED], alla Procedura ed agli acquirenti e (contrariamente a quanto prospettato in perizia) non resteranno a carico di questi ultimi, ma dovranno essere cancellati nel contesto della procedura, garantendo, come detto, agli acquirenti un acquisto libero da vincoli."

Osservazioni dell'esperto stimatore:

Il sottoscritto esperto stimatore concorda con quanto osservato dagli avv.ti [REDACTED] [REDACTED] nell'interesse del creditore intervenuto [REDACTED] e procederà a rettificare le valutazioni e le conclusioni in perizia.

3) NOTE DI PARTE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO, AVV.TO RAFFAELE CARBONE

In data 03 settembre c.a. il sottoscritto riceveva, a mezzo pec, note dall' avv.to [REDACTED] [REDACTED] nell'interesse di [REDACTED] (all.to n. 23), il quale osservava che:

"nella fattispecie in esame, il diritto di abitazione non è opponibile posto che vi è un creditore intervenuto che ha iscritto ipoteca antecedentemente l'apposizione del vincolo".

Osservazioni dell'esperto stimatore:

Il sottoscritto esperto stimatore concorda con quanto osservato dall'avv.to [REDACTED] e procederà a rettificare le valutazioni e le conclusioni in perizia.

Conclusioni alle osservazioni alla note di parte

Lette:

le note di parte del custode giudiziario avv. Caterina Orditura, degli avv.ti [REDACTED] [REDACTED] nell'interesse del [REDACTED] e dall'avv.to [REDACTED] [REDACTED] nell'interesse di [REDACTED]

Rilevato che:

il diritto di abitazione a favore del sig.re [REDACTED] gravante sull'immobile sito in Napoli alla via Carlo Poerio 110, piano 3 int. 18 e il diritto di abitazione a favore



della sig.ra [REDACTED] gravante sull'immobile sito in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 256, piano 2, costituiti entrambi con atti per notar Paladini del 17/09/2014, essendo stati trascritti il 18/09/2014 (rispettivamente ai nn. 24885/17656 e 24882/17654), quindi successivamente all'ipoteca giudiziale, gravante su entrambi gli immobili, iscritta il 20/02/2014 ai nn. 325/7047 (per la somma complessiva di € 360.000,00) a favore di [REDACTED] [REDACTED] non sono opponibili al creditore ipotecario [REDACTED] ed alla procedura perché trascritti in data successiva all'iscrizione ipotecaria da quest'ultima effettuata.

Tanto rilevato

Il sottoscritto esperto stimatore procederà a rettificare il valore di entrambi i lotti presenti nella bozza di perizia non applicando alcuna decorazione per la presenza del diritto di abitazione che non è opponibile alla procedura e che sarà cancellato nel contesto della stessa.

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, settembre 2024

L'Esperto Incaricato
arch. Gaetano Amodio

Allegati (da 1 a 23)

- 1) Verbale di accesso;
- 2) Grafici stato dei luoghi e difformità: 2a) Lotto n.1 via C. Poerio Tav.1 e Tav.2; 2b) Lotto n.2 Riviera di Chiaia Tav.1 e Tav.2.
- 3) Documentazione Fotografico 3a) Lotto n.1 via C. Poerio 3b) Lotto n.2 Riviera di Chiaia.
- 4) Certificato Notarile in atti.



- 5) Documentazione Catastale: 5a) Lotto n.1 via C. Poerio; 5b) Lotto n.2 Riviera di Chiaia..
- 6) Atto di Pignoramento e Nota di trascrizione.
- 7) Estratto di matrimonio e certificati di residenza: 7a) Lotto n.1 via C. Poerio; 7b) Lotto n.2 Riviera di Chiaia..
- 8) Ispezione Ipotecaria aggiornata: 8a) Lotto n.1 via C. Poerio; 8b) Lotto n.2 Riviera di Chiaia.
- 9) Atti notarili Lotto 1 via C. Poerio a) Notar Maddalena 1998, b) Notar Campanile 1998 con rinuncia Soprintendenza, c) Notar Campanile 2000, d) Notar Paladini 2014.
- 10) Atti notarili Lotto 2 Riviera di Chiaia a) Notar Campanile 2001, b) Notar Paladini 2014.
- 11) Certificazione APE Regione Campania.
- 12) Certificazioni Servizio Edilizia Privata 12a) Certificazione di Destinazione Urbanistica; 12b) Lotto n.1 via Carlo Poerio; 12c) Lotto n.2 Riviera di Chiaia.
- 13) Servizio Condono edilizio: 13a) Lotto 1 via C. Poerio: Istanza di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.47/85 pratica n. 4705/4/86; 13b) Lotto n.2 Riviera di Chiaia Certificazione assenza Istanze di condono
- 14) Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli 14a) Lotto n.1 C.A. 2137/99 14b) Lotto n.2 C.A. 27/08
- 15) Archivio Dipartimento sicurezza Polizia Locale Napoli U.O.Tutele Edilizia (UOTE) 15a) Lotto, via C. Poerio fasc. n. 44006; 15b) Lotto 2, Riviera di Chiaia, fasc. n.47041.
- 16) Soprintendenza di Comune di Napoli. a) Certificazione regime vincolistico b) Lotto 1 Documentazione archivio c) Lotto 2 Certificazione archivio.
- 17) Certificazione esistenza contratti di locazione Agenzia delle Entrate 17a) Lotto n.1 via C. Poerio; 17b) Lotto n.2 Riviera di Chiaia.
- 18) Quotazioni immobiliari.
- 19) Stralcio Pianta di Napoli detta Pianta Schiavoni del 1863-1880 a) via Carlo Poerio b) Riviera di Chiaia.
- 20) Documentazione condominiale 20 a) Lotto n.1 Condominio via C. Poerio; 20b) Lotto n.2 Condominio Riviera di Chiaia.



- 21) Bad&Brekfast a) pagina Internet [REDACTED] b) Comune di Napoli
Indicazione per attività B&B;
- 22) Bozza di perizia e Ricevute invio bozza di perizia alle parti costituite e al custode;
- 23) Note di parte alla bozza di perizia del custode avv. Orditura, degli avv.ti [REDACTED]
[REDACTED]

