
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Alessandro Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2022 del R.G.E.
promossa da

Neprix S.r.l. (Mandataria)

Milano, via Soperga n. 9,
C.F. 10130330961
R.E.A. MI-2507951

DORIA SPV S.r.l. (Mandante - procuratrice Neprix S.r.l.)

Milano (MI), Via San Prospero n. 4,
C.F. 10849870968
REA MI-2561568

Contro

RUSSO MARCO

Napoli il 13.08.1977
C.F.: RSSMRC77M13F839C
Residente Napoli via CILEA 183 – 80127
garante della Imperauto Group S (fallita)

INTERVENUTO

G 3 SPA

Quattro Castella (RE), Loc. Montecavolo,
Via S. Allende n. 15, C.F. e P. Iva: 01824440356



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione e Determinazione del Giusto Canone di Locazione	9
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2022 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 552.960,43	21



INCARICO

All'udienza del 22/07/2022, il sottoscritto Ing. D'Alessandro Lorenzo, con studio in Via Spano, 41 - 80144 - Napoli (NA), email inglorenzodalessandro@gmail.com, PEC inglorenzodalessandro@pec.it, Tel. 081 1945268, Fax 081 1945268, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via CILEA n. 183, edificio C, scala C, interno 3, piano 2 (Coord. Geografiche: 40.842833, 14.220063)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale edificato in conformità alla L.E. 328 - 329 - 307 del 18.03.1955.

L'immobile fa parte dell'edificio identificato con la scala C (entrando il primo fabbricato a destra), posta al II piano, interno 3 (prima porta salendo a destra). L'accesso al fabbricato è caratterizzato da un piccolo androne e tramite una scala con sviluppo a C, si accede ai vari piani.

L'accesso a ciascun piano è, altresì, asservito da un ascensore interno.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione Avv, Foglio 13, p.lla 493- sub 69, ad esso è asservito, altresì, un cantinola pertinenziale, posta al piano -1, identificato con l'interno n. 5.

In seguito all'accesso del 04.11.2022, si è accertato che la planimetria catastale, di impianto originario, non corrisponde con lo stato dei luoghi, ovvero la distribuzione interna è risultata complessivamente diversa, senza che risultano evidenti modifiche prospettiche. L'unità abitativa presenta un doppio affaccio, quello principale direttamente prospiciente via Cilea e quello secondario sulla corte a verde interna al parco condominiale.

L'unità oggetto della procedura presenta un doppio ingresso (il primo salendo a destra dalla scala condominiale ed il secondo posto di lato, ovvero frontalmente all'ultima rampa di arrivo). Dall'interno 3 si accede ad un primo ambiente destinato a cucina, mentre dal secondo ingresso al salone, direttamente comunicante alla predetta cucina. La zona cucina, di m² 17,74 è prospiciente sulla corte interna condominiale, su cui si affaccia tramite un modesto balcone di m² 7,94. Il Salone, comunicante con la predetta cucina, si sviluppa per m² 23,14 e risulta prospiciente su via Cilea, dove si affaccia tramite un balcone di m² 33,55.

Dal Salone principale. A destra si accede ad una prima stanza da letto - studio, di m² 12,77, anch'essa prospiciente su via Cilea e da cui si accede al relativo balcone di cui innanzi. Dal lato opposto della predetta stanza, si accede alla zona notte, caratterizzato da un corridoio di circa m² 7,87, avente un piano di calpestio sfalsato per circa cm 10 (è presente un gradino a filo con la prima stanza da letto). Entrando nel corridoio, a sinistra (fronte via Cilea) insistente una prima stanza da letto, di circa m² 12,28, irregolare, anch'esso direttamente connesso con il balcone prospiciente su via Cilea. Proseguendo lungo il corridoio, superato il gradino, a destra insiste il bagno padronale, di m² 8,95, insistente sul balconcino prospiciente sulla corte interna del parco.

In fondo al corridoio, sempre a destra insiste un'altra stanza da letto di m² 13,17, prospiciente sulla corte interna condominiale, mentre a sinistra, la stanza da letto matrimoniale, di m² 14,22, anch'esso direttamente comunicante con il balcone prospiciente su via Cilea. Annesso e direttamente asservente la stanza da letto matrimoniale, a sinistra entrando, è presente un piccolo bagno di m² 5,35 mentre a destra una cabina armadio di m² 4,21.

L'altezza interna è di mt. 3,05, che nella zona notte, si riduce a mt. 2,95.

Per quanto sopra enucleato, tramite la scala condominiale si accede al piano -1, dove si accede al piano delle



cantinole tramite un ultimo ed ulteriore rampante di scala. Giunti al piano, a destra trova ubicazione la cantinola pertinenziale, identificato con l'interno 5, di circa m² 12,91 per un'altezza di circa mt. 3,20. In termini di sviluppo metrico complessivo, si può riepilogare il tutto per come segue:

Ambiente	Superficie	Altezza
	m ²	m
Cucina	17,74	3,05
Salone	23,14	3,05
Letto 1 / Studio	12,77	3,05
Corridoio	7,87	3,05 - 2,95
Letto 2	12,28	3,05
Bagno 1	8,95	2,95
Letto 3	13,17	2,95
Letto 4	14,22	2,95
Cabina	4,21	2,95
Bagno 2	5,35	2,95
Balcone via Cilea	33,55	3,05
Balcone interno	7,94	3,05
Cantinola	12,91	3,20

Tale da risultare il seguente prospetto riepilogativo:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda
Abitazione	126,00 mq	143,72 mq
Balcone via Cilea	33,55 mq	33,55 mq
Balcone interno	7,94 mq	7,94 mq
Cantina	12,91 mq	12,91 mq

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via CILEA n. 183, edificio C, scala C, interno 3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- RUSSO MARCO (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: RSSMRC77M13F839C
VIA CILEA 183
80127 - NAPOLI (NA)
Nato a Napoli il 13/08/1977

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- RUSSO MARCO (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata risulta regolarmente coniugato, dal 25/06/2005, con la sig.ra AGALLOTIS GIULIANA (C.F. GLTGLN80M41F839W) e in base all'estratto di matrimonio con annotazione, acquisto in data 24/10/2022, si trovano in regime di separazione dei rapporti patrimoniali.

Per quanto dichiarato dall'esecutato in sede di accesso, e per come accertato dallo stato di famigli acquisito in data 24/10/2022, presso l'unità oltre ai coniugi, risiedono con loro anche i due figli minori RUSSO BRUNO (C.F. RSSBRN06S06F839M) e RUSSO VITTORIA (C.F. RSSVTR09B45F839J).

In sede di accesso, si è accertato che presso l'immobile, per come sempre dichiarato dall'esecutato, coabita anche la suocera, la sig.ra TAMMONE ROSALBA del 1946.

CONFINI

Unità Abitativa al Piano II:

Nord - Ovest: via Cilea

Sud - Est: corte condominiale e cassa Scala

Sud - Ovest: unità abitativa interno 4

Cantinola piano -1:

Nord - Ovest: via Cilea

Sud - Ovest: interno 4

Nord - Est: interno 6

Sud - Ovest: area condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,00 mq	143,72 mq	1,00	143,72 mq	3,05 m	II
Balcone via Cilea	33,55 mq	33,55 mq	0,40	13,42 mq	3,05 m	II
Balcone interno	7,94 mq	7,94 mq	0,25	1,99 mq	3,05 m	II
Cantina	12,91 mq	12,91 mq	0,20	2,58 mq	3,20 m	-1
Totale superficie convenzionale:				161,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In seguito all'accesso del 04.11.2022, si è accertato che il Condominio è amministrato dal dott. avv.to Cardellini Francesco.

L'immobile risulta servito dai necessari sotto servizi funzionali.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1986 al 29/11/1995	CAMPANILE Pierpaolo (CF MPPPL61P27F839F), nato a NAPOLI (NA) il 27/09/1961	Catasto Fabbricati Sez. AVV, Fg. 13, Part. 493, Sub. 69, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Superficie catastale 159 mq Rendita € 1.602,31 Piano S1-2
Dal 30/06/1987 al 04/12/1986	IUORIO Alberto (CF RIULRT19E22F839N), nato a NAPOLI (NA) il 22/05/1919 IUORIO Antonio (CF RIUNTN23H30F839T), nato a NAPOLI (NA) il 30/06/1923	Catasto Fabbricati Sez. AVV, Fg. 13, Part. 493, Sub. 69, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Superficie catastale 159 mq Rendita € 1.602,31 Piano S1-2
Dal 29/11/1995 al 24/10/2022	RUSSO Marco (CF RSSMRC77M13F839C), nato a NAPOLI (NA) il 13/08/1977	Catasto Fabbricati Sez. AVV, Fg. 13, Part. 493, Sub. 69, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Superficie catastale 159 mq Rendita € 1.602,31 Piano S1-2

I titoli catastali negli anni non seguono perfettamente la cronistoria degli atti per come acquisiti. Lo stato attuale, decorrente dal 18/01/2008, risulta perfettamente in linea con l'ultimo atto di compravendita.

DATI CATASTALI

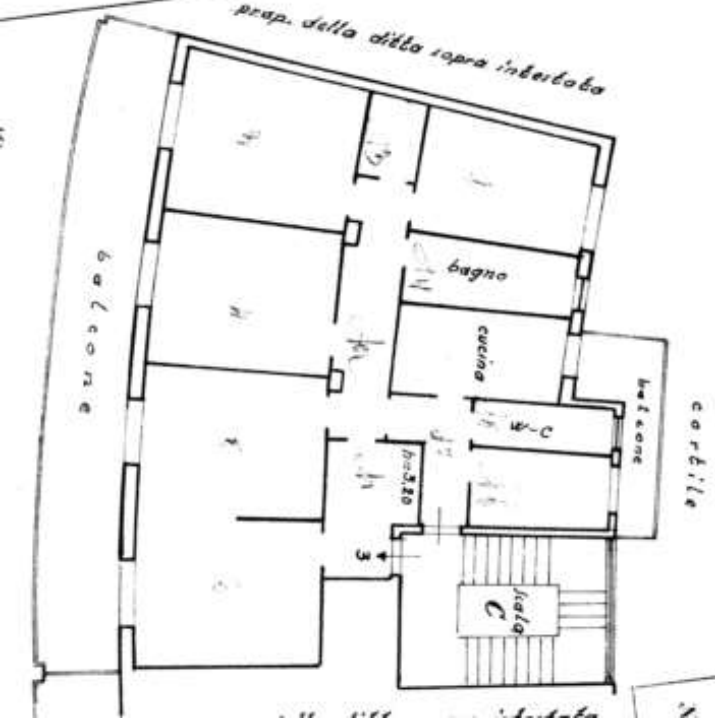
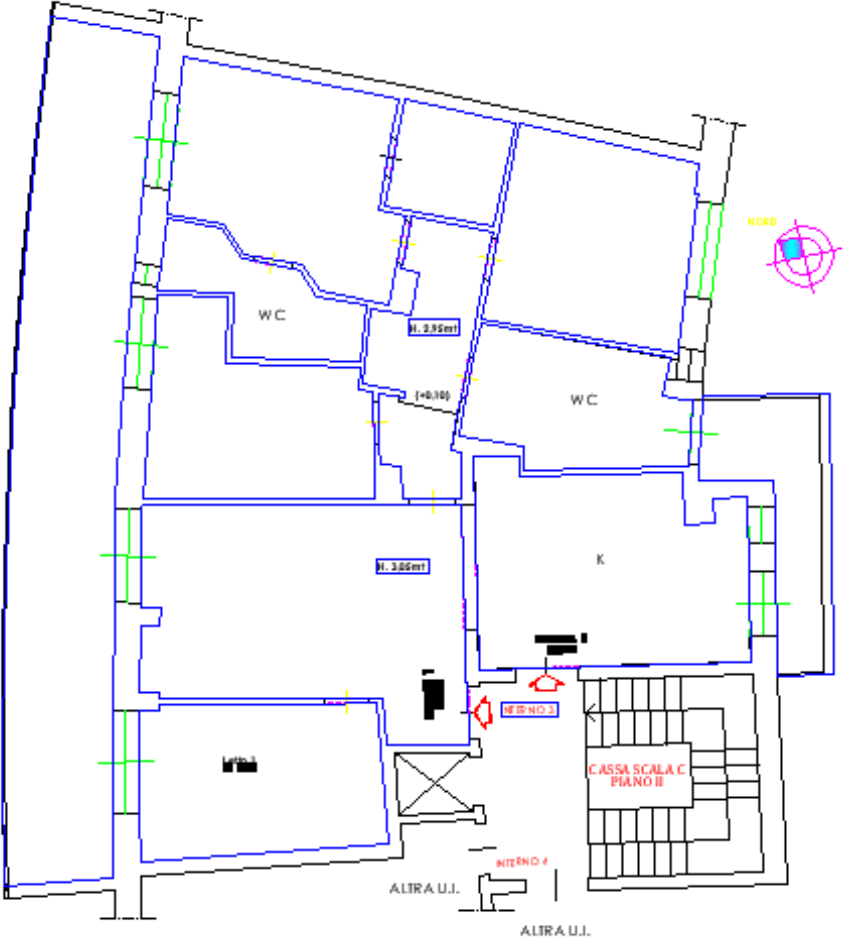
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
AVV	13	493	69	6	A2	7	8,5	159 mq	1602,31 €	S1-2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito all'accesso 01 del 04.11.2022, è stata accertata la totale difformità distributiva interna, e, pertanto, non sussiste la conformità catastale. Diversa distribuzione interna che è stata eseguita senza che l'esecutato producesse gli opportuni titoli abilitativi. Trattasi di opere interne che in base alle norme urbanistiche vigenti, sono oggi sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

Si riporta l'estratto delle due planimetrie:



<p>Planimetria catastale</p>	
<p>Stato dei Luoghi</p>	

Pertanto, sarà cura del neo acquirente, legittimare le difformità sanabili accertate e sui si discorrerà in seguito.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. Sono stati acquisiti dal Comune di Napoli, in data 24/10/2022, il certificato di Residenza, lo Stato di Famiglia e l'Estratto di Matrimonio con annotazione.

PATTI

Per quanto sopra enucleato, l'unità abitativa, unitamente alla cantinola pertinenziale, è occupato dall'esecutato, unitamente la suocera, come prima abitazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, si presenta in discreto stato conservativo ed in alcune zone sono evidenti problemi di infiltrazione e/o umidità. Asservito dalle utenze domestiche principali, l'unità è termoautonoma, dispone di split di condizionamento in buona parte dei locali principali (escluso i bagni) ma è privo di certificazioni di ogni genere. Il Certificato di Abitabilità n. 346/57 emesso in data 10.11.1958 dal Comune di Napoli, in seguito all'entrata in vigore del D.P.R. 380/2001 e ssmii, avendo accertato la modifica della distribuzione interna e con essa delle opere impiantistiche, è da ritenersi decaduto.

Le finiture interne sono del tipo ordinario, gli infissi sono del tipo a termocamera legno alluminio ed è presente un doppio infisso in alluminio esterno, le porte in legno tamburato. I bagni presentano rivestimenti ed igienici di qualità ordinaria.

Le tompagnature perimetrali non hanno caratteristiche di contenimento energetico e le tramezzature interne sono del tipo ordinario in tavole e lapil cemento.

Gli impianti si presentano perfettamente funzionanti ma non certificati e lo stesso quadro elettrico non è conforme alle norme di cui al D.M. 37/08 e ssmii.

Durante l'accesso è stato possibile accertare una infiltrazione dal bagno asservente la stanza da letto matrimoniale, lungo la parete dove insiste la doccia ed una diffusa umidità interna all'ambiente medesimo.

Lungo il balcone prospiciente via Cilea, è evidente un distacco di intonaco dal balcone superiore per infiltrazioni dal piano superiore che, per come accertato, oggi risolto.

PARTI COMUNI

Dalla lettura degli atti di compravendita, si è accertato che gli stessi comprende ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla disamina del titolo di proprietà, si evince che la vendita di ciascun bene, "comprende ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni". Non risultano sussistere quindi specifiche servitù, accessioni, accessori o pertinenze da ricomprendere nell'oggetto di ciascun pignoramento, oltre i relativi e proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero condominio di via Cilea n, 183 è stato edificato in virtù delle licenze edilizie rilasciate dal Comune di Napoli nn. 328 - 329 - 307 del 18.03.1955, a favore della società RISANAMENTO DI NAPOLI.

L'intero condominio è stato edificato con un impianto strutturale a telai bidimensionali in c.a., multipiano, con



solai del tipo latero cementizio e scale con travi a ginocchio. Le chiusure perimetrali sono del tipo ordinario in laterizio a doppia fodera e le tramezzature del tipo lapil cemento ed in laterizio.

L'intero complesso residenziale ha uno sviluppo planimetrico irregolare e consta di un piano interrato destinato a cantinole, e n. 7 piani fuori Terra. Il Condominio dispone di un portiere, di area a verde interna con aree di sosta e diverse pertinenze condominiali.

Le aree di sosta interne sono destinate, per volontà e patti non trascritte, a rotazione annuale a n. 20 condomini. L'unità abitativa si presenta con un livello di rifinitura ordinario, dispone di due bagni funzionali, termoautonomo. Ben esposto e asservito da tutti i sottoservizi.

STATO DI OCCUPAZIONE E DETERMINAZIONE DEL GIUSTO CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/07/2014
- Scadenza contratto: 31/07/2042

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Canone di Locazione / Indennità determinato dall'esperto: € 1.670,00

L'unità, per i titoli edilizi con cui è stato edificato il parco, ha una destinazione d'uso residenziale. Agli atti, e per come accertato in sede di accesso, si è appreso della esistenza di un contratto di locazione commerciale ultranovennale, redatto per conto del Notaio DOTT. ##CAPUANO NICOLA## in data 02/07/2014 n. ##133352/35907##, trascritto a Napoli 1 il 31.07.2014 con ##R.G. 22735 - R.P. 15869##, a favore della ##RICAMBI AUTO. MOBI S.A.S. - C.F. 06387001214##. Il predetto contratto prevede il pagamento del canone mensile di € 600,00 e la sublocazione.

In sede di accesso, l'esecutato, dichiara di aver sublocato l'immobile per l'uso diretto e personale e del proprio nucleo familiare, riservandosi di trasmettere il predetto atto.

Alla data della presente elaborato nulla perveniva.

Il custode provvedeva nell'acquisire dall'Agenzia delle Entrate il sopra richiamato atto di locazione ultranovennale, allegato agli atti causa, e dalla cui lettura si è desunto che, effettivamente, l'immobile è stato locato alla predetta società al fine che la stessa la adibesse "a esclusivo uso commerciale, intendendo il conduttore allocare ivi la propria sede amministrativa e operativa."

Il contratto di locazione sopra richiamato, della durata effettiva di anni 29, per come già enucleato, fissa canone di locazione mensile che, in base al mercato per la zona di ricadenza dell'immobile, è risultato iniquo, sia nel caso di uso residenziale, sia nel caso di uso commerciale.

Da apposita analisi di mercato, si è provveduto nella determinazione dell'effettivo valore della locazione, secondo quanto segue.

L'immobile ha una destinazione espressamente residenziale, sia da un punto di vista urbanistico, sia da un punto di vista dell'effettivo utilizzo (per come accertato in sede di accesso).

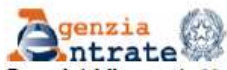
Il contratto di locazione di cui innanzi fa riferimento ad un uso commerciale che, a parere di chi scrive, non è confacente all'uso e destinazione dell'immobile. Tuttavia, con la denominazione di uso commerciale e per la natura societaria del locatorio è ipotizzabile un uso a ufficio, destinato alle attività commerciali (imprenditoriali) che la stessa svolge, e, pertanto, si è provveduto alle seguenti due valutazioni per uso:

- Uso commerciale - ufficio
- Uso residenziale



Nel primo caso, le valutazioni secondo l'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2022, delineano un valore mensile di mercato pari ad **€/m² 7,14 - 15,00**, ossia un valore medio mensile di **€/m² 11,20**.

Con riferimento allo sviluppo metrico dell'immobile, per come determinato in base alle superfici convenzionali, pari a complessive m² 161,71, si ottiene un canone medio mensile di **€ 1.811,15**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/PZZA MEDAGLIE D'ORO, VIA CILEA, PZZA QUATTRO GIORNI

Codice zona: B10

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

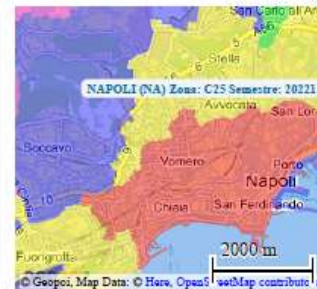
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1950	4000	L	7,4	15	L

Stampa

Legenda

TABELLA OMI PER ATTIVITA' UFFICI



Nel secondo caso, diversamente, sempre con riferimento alle tabelle O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, riferito alle rilevazioni di mercato del primo semestre anno 2022, il valore mensile di mercato, è di **€/m² 7,50 - 11,40**, ossia un valore medio mensile di **€/m² 9,45**.

Con riferimento allo sviluppo metrico dell'immobile, per come determinato in base alle superfici convenzionali, pari a complessive m² 161,71, si ottiene un canone medio mensile di **€ 1.528,16**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/PZZA MEDAGLIE D'ORO, VIA CILEA, PZZA QUATTRO GIORNI

Codice zona: B10

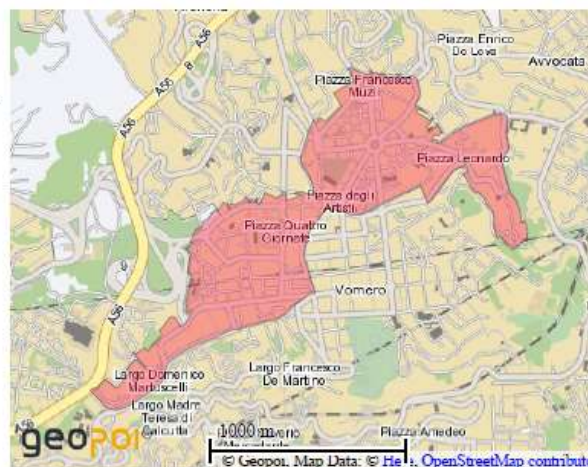
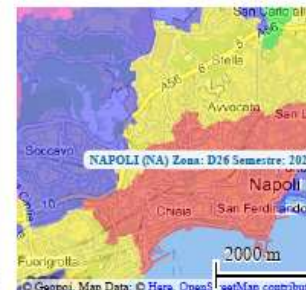
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2800	4300	L	7,5	11,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1950	2950	L	5,2	7,8	L
Abitazioni signorili	Normale	3300	5000	L	7,7	11,6	L
Autorimesse	Normale	1500	2300	L	5,3	8	L
Box	Normale	2400	3600	L	9,4	14,1	L
Posti auto	Normale	1400	2150	L	5,5	8,4	L

TABELLA OMI PER RESIDENZA



Trattasi di quotazioni quasi congruenti e, pertanto, è plausibile considerare un valore medio mensile di **€ 1.670,00**.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1959 al 04/12/1986	IUORIO ALBERTO (NA, 22/05/1919 - RIULRT19E22F839N), 500/1000 IUORIO ANTONIO (NA, 30/06/1923 - RIUNTN23H30F839T), 500/1000 Codice Fiscale/P.IVA: RIULRT19E22F839N	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio MAIO MARANO	12/01/1959	10225	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	29/01/1959	3602	2709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
NAPOLI	30/01/1959	17693			
Dal 04/12/1986 al 29/11/1995	CAMPANILE PIERPAOLO (NA, 27/09/1961 - CMPPPL61P27F839F), 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: CMPPPL61P27F839F	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DOTT. ADELE GISOLFIA	04/12/1986	90260	3391
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	12/12/1986	22168	15483
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
NAPOLI	19/12/1986	8598	C		
Dal 29/11/1995	RUSSO MARCO (NA,13/08/1977 - C.F. RSSMRC77M13F839C), 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: RSSMRC77M13F839C	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DOTT. BENEDETTO PALADINI	29/11/1995	54418	10658
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI 1	20/12/1995	21040	14132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
NAPOLI 1	13/12/1995	20963	V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per completezza di informazione, vanno anche annoverati i seguenti atti:

- ATTO DI RETTIFICA COMPRAVENDITA DEL 04/12/1986, per Notaio DOTT. RAFFAELLA CAIAZZO, rept. 13977/2142 del 16.11.1995



Trascritto a Napoli il 21.11.1995 a R.G. 19305 - R.P. 12905 - Registrato a Napoli il 23.11.1995 al n. 79768/V;

- ATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA per Notaio DOTT. CLAUDIO CARUSO, rept. 7000/5167 del 24.07.2014 - Trascritto a Napoli 1 il 29.07.2014 a R.G. 22270 - R.P. 15519, con cui RUSSO MARCO (NA,13/08/1977 - C.F. RSSMRC77M13F839C) prometteva la vendita a FABIO CESARE (MI, 25/05/1974 - C.F. CSRFBA74E25 F205A). Per quanto pattuito, la promessa decadeva il 30.07.2016, in quanto mai perfezionato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NAPOLI 1 aggiornate al 06/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA EX ART.186 TER C.P.C.
Iscritto a NAPOLI 1 il 26/10/2016
Reg. gen. 27692 - Reg. part. 3945
Quota: 1/1
Importo: € 60.429,33
A favore di BANCO POPOLARE SOC.COOP.
Contro RUSSO MARCO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.335,79
Spese: € 6.580,49
Interessi: € 513,05
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a NAPOLI il 17/02/2017
Reg. gen. 4283 - Reg. part. 592
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di G3 S.P.A.
Contro RUSSO MARCO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a NAPOLI 1 il 20/07/2018
Reg. gen. 21445 - Reg. part. 3098
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di CAPOBIANCO GAETANO
Contro RUSSO MARCO
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 540.000,00
Spese: € 15.135,56
Interessi: € 4.864,44
Percentuale interessi: 0,30 %



Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a NAPOLI 1 il 03/06/2021

Reg. gen. 16842 - Reg. part. 12176

Quota: 1/1

A favore di FALLIMENTO IMPERAUTO GROUP S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Contro RUSSO MARCO

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative acquisite, trattasi di formalità si dovranno cancellare con il decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, identificato con particellare 493 del Foglio 128 del N.C.T. del Comune di Napoli, rientra, secondo la tavola della zonizzazione, in zona B - sottozona Bb (art. 31 e 33 della variante per il centro storico orientale e la zona nord-occidentale - espansione recente). Secondo l'art. 58, l'area non è di interesse archeologico.

Secondo il Piano di zonizzazione acustica, l'area ricade in ambito IV, ovvero Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie.

Secondo la Tavola 12 del P.R.G., l'area geomorfologicamente è stabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato del certificato di agibilità.

L'immobile, volumetricamente, risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile per l'utilizzo ma non dispone di certificato di agibilità ai sensi del D.P.R.380/2011 e ssmmii, per quanto già specificato.

Per come accertato tramite l'atto di compravendita del 04/12/1986, del Notaio DOTT. ADELE GISOLFIA, rept. 90260/3391, l'intero complesso immobiliare è stato edificato dalla società RISANAMENTO DI NAPOLI in conformità alla L.E. 328 - 329 - 307 del 18.03.1955.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito all'accesso n. 01/2022, come già enucleato, l'immobile è caratterizzato da una diversa distribuzione degli spazi interni, eseguita senza alcun titolo edilizio. Pertanto, sussiste la difformità catastale che, in base al regolamento edilizio comunale e del vigente D.P.R. 380/2001 e ssmmii, è sanabile ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e ssmmii.

Al fine delle suddette valutazioni, nella successiva determinazione del più probabile prezzo di mercato del bene in esame, si è espressamente tenuto conto di un adeguato deprezzamento del valore di mercato.



In termini autorizzazione urbanistica, quanto sopra elencato, si ritiene che debba essere presentata una S.C.I.A. in sanatoria senza opere (art. 37 e seguenti del D.P.R. 380/2001 ssmmii), tale da consentire la successiva variazione catastale e rendere il bene commerciabile. Gli oneri da sostenere sono stati così determinati:

- 1. Pratica Comune di Napoli: S.C.I.A. in sanatoria senza opere;**
 - Spese tecniche: € 1.500,00 oltre Cassa ed IVA (valore € 1.903,20)
 - Diritti di Segreteria: € 374,00
 - Ammenda per mancata S.I.C.A.: € 516,00
 - Bolli (n. 1 x € 16,00): € 16,00
 - Quindi complessive € 2.406,00
- 2. Pratica Comune di Napoli: Segnalazione di Agibilità;**
 - Spese tecniche: € 1.500,00 oltre Cassa ed IVA (valore € 888,16)
 - Diritti di Segreteria: € 340,00
 - Bolli (n. 2 x € 16,00): € 32,00
 - Quindi complessive € 1.872,00
- 3. Pratica Catastale: aggiornamento scheda;**
 - Spese tecniche: € 1.500,00 oltre Cassa ed IVA (valore € 634,4)
 - Diritti di Segreteria: € 200,00
 - Quindi complessive € 1.700,00

Il tutto per un valore economico di € 7.187,60.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.310,66

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.297,29

Importo spese straordinarie già deliberate: € 410,61

Con nota pec del 04/11/2022 si richiedevano all'amministratore del condominio la documentazione completa in merito:

- a) Tabelle millesimali e regolamento di condominio;
- b) Deliberazioni condominiali di approvazione bilancio preventivo 2019-2020-2021-2022;
- c) Deliberazioni condominiali di approvazione del rendiconto anni 2018 - 2019-2020-2021;
- d) Stato debitorio dell'esecutato;

Solo in data 17/11/2022 perveniva formale riscontro.

Dalla lettura della documentazione e della dichiarazione resa all'amministratore, si è accertato che il condominio è dal 2012 privo di Bilancio preventivo e rendiconto, in quanto mai approvati da parte dei condomini. Tuttavia, veniva fornito un resoconto sullo stato patrimoniale del Condominio in modo tale da aver desunto quanto segue:

ANNO	STRAORDINARIO	RENDICONTO ORDINARIO	POSTO AUTO
2018	- €	1.459,19 €	720,00 €
2019	118,71 €	1.338,04 €	- €
2020	32,47 €	1.178,76 €	720,00 €
2021	178,74 €	1.379,87 €	- €
<u>2022</u>	<u>80,69 €</u>	<u>1.197,42 €</u>	<u>720,00 €</u>
	410,61 €	6.553,28 €	2.160,00 €



per un complessivo di € 9.123,89.

Con riferimento alle quote straordinarie, sono stati trasmessi copia delle deliberazioni del 03/03/2022 e 25/07/2022.

Il Condominio dispone di un regolamento di natura negoziale, redatto dalla società costruttrice (società RISANAMENTO DI NAPOLI), con annesse le relative tabelle millesimali, per le quali al cespite oggetto dell'esecuzione si è determinato quanto segue:

Unità / Tabella	A	PORTIERATO	SCALE ASCENSORI	RISCALDAMENTO
	Mm	Mm	Mm	Mm
Appartamento (C3)	36	16,2	66	28
Cantinola (C5)	0,7	0,3	0	0

In seguito all'accesso del 04/11/2022 e per quanto comunicato dall'amministratore, il riscaldamento centralizzato è stato dismesso, tant'è che l'unità abitativa è risultata termoautonoma.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile
- caratteristiche e peculiarità della zona
- facilità di raggiungimento
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort
- consistenza
- regolarità geometrica della forma
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive
- dati metrici
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via CILEA n. 183, edificio C, scala C, interno 3, piano 2. L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale edificato in conformità alla L.E. 328 - 329 - 307 del 18.03.1955. L'immobile fa parte dell'edificio identificato con la scala C (entrando il primo fabbricato a destra), posta al II piano, interno 3 (prima porta salendo a destra). L'accesso al fabbricato è caratterizzato da un piccolo androne e tramite una scala con sviluppo a C, si accede ai vari piani. L'accesso a ciascun piano è, altresì, asservito da un ascensore interno. Censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione Avv, Foglio 13, p.lla 493- sub 69, ad esso è asservito, altresì, un cantinola pertinenziale, posta al piano -1, identificato con l'interno n. 5. In seguito all'accesso del 04.11.2022, si è accertato che la planimetria catastale, di impianto originario, non corrisponde con lo stato dei luoghi, ovvero la distribuzione interna è risultata complessivamente diversa, senza che risultano evidenti modifiche prospettiche. L'unità abitativa presenta un doppio affaccio, quello principale direttamente prospiciente via Cilea e quello secondario sulla corte a verde interna al parco condominiale. L'unità oggetto della procedura presenta un doppio ingresso (il primo salendo a destra dalla scala condominiale ed il secondo posto di lato, ovvero frontalmente all'ultima rampa di arrivo). Dall'interno 3 si accede ad un primo ambiente destinato a cucina, mentre dal secondo ingresso al salone, direttamente comunicante alla predetta cucina. La zona cucina, di m² 17,74 è prospiciente sulla corte interna



condominiale, su cui si affaccia tramite un modesto balcone di m² 7,94. Il Salone, comunicante con la predetta cucina, si sviluppa per m² 23,14 e risulta prospiciente su via Cilea, dove si affaccia tramite un balcone di m² 33,55. Dal Salone principale. A destra si accede ad una prima stanza da letto – studio, di m² 12,77, anch'essa prospiciente su via Cilea e da cui si accede al relativo balcone di cui innanzi. Dal lato opposto della predetta stanza, si accede alla zona notte, caratterizzato da un corridoio di circa m² 7,87, avente un piano di calpestio sfalsato per circa cm 10 (è presente un gradino a filo con la prima stanza da letto). Entrando nel corridoio, a sinistra (fronte via Cilea) insistente una prima stanza da letto, di circa m² 12,28, irregolare, anch'esso direttamente connesso con il balcone prospiciente su via Cilea. Proseguendo lungo il corridoio, superato il gradino, a destra insiste il bagno padronale, di m² 8,95, insistente sul balconcino prospiciente sulla corte interna del parco. In fondo al corridoio, sempre a destra insiste un'altra stanza da letto di m² 13,17, prospiciente sulla corte interna condominiale, mentre a sinistra, la stanza da letto matrimoniale, di m² 14,22, anch'esso direttamente comunicante con il balcone prospiciente su via Cilea. Annesso e direttamente asservente la stanza da letto matrimoniale, a sinistra entrando, è presente un piccolo bagno di m² 5,35 mentre a destra una cabina armadio di m² 4,21. L'altezza interna è di mt. 3,05, che nella zona notte, si riduce a mt. 2,95. Per quanto sopra enucleato, tramite la scala condominiale si accede al piano -1, dove si accede al piano delle cantinole tramite un ultimo ed ulteriore rampante di scala. Giunti al piano, a destra trova ubicazione la cantinola pertinenziale, identificato con l'interno 5, di circa m² 12,91 per un'altezza di circa mt. 3,20.

La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto è stata effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. Ovvero, il bene in esame viene comparato ad altre unità immobiliari di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche dell'unità immobiliare. Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN) della Camera di Commercio;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia "Centrale/P.ZZA MEDAGLIE D'ORO, VIA CILEA, P.ZZA QUATTRO GIORNATE" (Codice zona: B10) del Comune di NAPOLI in cui ricade il bene in oggetto. Per le abitazioni di tipo civile, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 2.800,00 – 4.3000,00 €/mq.
- ❖ BIN (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2022): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel Comune di Napoli in zona Zona via Cilea. Per tale tipologia di immobili il valore medio unitario (€/mq di superficie lorda), fascia media, risulta pari a 2.800,00 – 4.659,00 €/mq.
- ❖ Portale immobiliare.it (dati di settembre – ottobre 2022): tale portale raggruppa alcuni "prezzi di richiesta" pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali del tipo corrente medio) in vendita nel Comune di NAPOLI nel periodo di riferimento. Il valore medio unitario ottenibile dagli immobili attualmente sul mercato nel Comune di Napoli risulta pari a 3.900,00 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, ceto sociale prevalente che caratterizza la zona) del bene in oggetto si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza pari a quello medio restituito da tutti i suddetti valori, ossia pari a **3.640.00 €/mq.**



A tale valore, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, dotazioni condominiali quali aree a verde attrezzate, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale riferito alle unità immobiliari in oggetto può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito	Coefficiente Parziale
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,1	1,1	1,08
		Civile	1		
		Economica	0,9		
	Stato manutentivo (post demolizioni)	Lusso	1,3	1	
		Ottimo	1,15		
		Buono	1		
		Normale	0,85		
	Dotazioni condominiali	Scadente	0,7	1,2	
		Aree a verde attrezzate	1,2		
		Box, rimesse, ecc	1		
	Area e servizi	Assenti	0,8	1	
		SI	1		
NO		0,5			
	Finiture	Storiche	1,3	0,85	
Signorili		1,15			
Civili di livello alto		1			
Civili di livello medio		0,85			
Economiche		0,7			
Stato manutentivo	Ottimo	1,3	1		
	Buono	1,15			
	Discreto	1			
	Normale	0,85			
Dotazione impiantistica	Scadente	0,7	0,85		
	Domotica	1,3			
	Ottima	1,15			
	Buona	1			
Servizi igienici	Normale	0,85	1,2		
	Scadente	0,7			
	Doppio o più	1,2			
Impianto di riscaldamento	Singolo	1	1		
	Assente	0,8			
	Autonomo	1			
Impianto di aria condizionata	Centrale	0,9	1		
	Assente	0,8			
	Autonomo parziale	1			
Infissi esterni	Assente	0,7	1,1		
	Doppio e termocamera	1,1			
	Ordinario	1			
Infissi interni (finestrature)	Assenti	0,9	1,1		
	Termo-acustiche	1,1			
	Doppi vetri	1			
Infissi interni (porte)	Vetro singolo	0,9	1		
	Legno di pregio	1,2			
	Legno tamburato	1			
Orientamento prevalente	Alluminio, PVC, altro	0,8	0,95		
	nord	0,9			
	nord-est/sud-ovest	0,95			
	est-ovest	1			
	sud-est/sud-ovest	1,05			
sud	1,1				
Coefficiente globale				1,04	

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$3.640,00 \text{ €/mq} \times 1,04 \approx \underline{3.750,00 \text{ €/mq}}$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Napoli (NA) - vicololetto San Guido n. 02, edificio 1, scala 1, interno 5, piano 3	161,71 mq	3.750,00 €/mq	€ 606.412,50	100,00%	€ 606.412,50
Valore di stima:					€ 606.412,50

Valore di stima: € 606.412,50

Deprezziamenti

Tenuto conto della sussistenza di oneri accessori, si è provveduto nel determinare l'aliquota di deprezzamento per come segue:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale risultante dalla stima	-	606.412,50 €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	30.320,63 €
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa pari a 500,00 €.	500,00 €
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Per le prestazioni di regolarizzazione, per come documentato, si è stimato	6.319,95 €
Oneri tecnici di regolarizzazione urbanistica (decurtazione forfettaria)	Per enucleato, ammontano ad	7.187,60 €
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo delle unità immobiliari oggetto di valutazione. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	- €
Stato di possesso	L'unità immobiliare è attualmente occupata dall'esecutato in forza di una sublocazione	- €
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	- €
Spese condominiali insolute	Risultano sussistere spese condominiali insolute.	9.123,89 €
Totale decurtazioni		53.452,07
Incidenza in percentuale		8,81%

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Da come desunto dalla Tabella riepilogativa, il valore del deprezzamento è del	53.452,07	€

Valore finale di stima: € 552.960,44



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene oggetto di stima si presentano non comodamente divisibile e non immediatamente commerciabile a meno all'eliminazione degli abusi accertati e per come contabilizzati.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 21/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Alessandro Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

1. INDAGINI SULLA PROVENIENZA E LEGITTIMITÀ
2. INDAGINI ANAGRAFICI
3. VERBALI DI ACCESSO
4. INDAGINE CATASTALE
5. INDAGINI IPOCATASTALI
6. ELABORATO FOTOGRAFICO
7. ELABORATO PROGETTUALE
8. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
9. INDAGINI DI MERCATO
10. INDAGINE URBANISTICA
11. ATTESTAZIONE AVVENUTA TRASMISSIONE BOZZA PERITALE
12. COPIA DI CORTESIA
13. ELABORATO PERITALE VERS. PRIVACY



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via CILEA n. 183, edificio C, scala C, interno 3, piano 2
L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale edificato in conformità alla L.E. 328 – 329 – 307 del 18.03.1955, ed insiste nella scala C (entrando il primo fabbricato a destra), posta al II piano, interno 3 (prima porta salendo a destra), a cui si accede tramite scala ed ascensore. Censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione Avv, Foglio 13, p.lla 493- sub 69, ad esso è asservito, altresì, un cantinola pertinenziale, posta al piano -1, identificato con l'interno n. 5. La planimetria catastale, di impianto originario, non corrisponde con lo stato dei luoghi, ovvero la distribuzione interna è risultata complessivamente diversa, senza che risultano evidenti modifiche prospettiche. L'unità abitativa presenta un doppio affaccio, quello principale direttamente prospiciente via Cilea e quello secondario sulla corte a verde interna al parco condominiale. L'unità, caratterizzata da un doppio ingresso, consta di n. 6 stanze e doppio servizio, il tutto per uno sviluppo metrico netto di circa m² 126,00, oltre m² 41,49 di balconi. La cantinola ha uno sviluppo metrico di circa m² 12,91.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 493, Sub. 69, Zc. 6, Categoria A2, l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: L'immobile, identificato con particellare 493 del Foglio 128 del N.C.T. del Comune di Napoli, rientra, secondo la tavola della zonizzazione, in zona B - sottozona Bb (art. 31 e 33 della variante per il centro storico orientale e la zona nord-occidentale – espansione recente). Secondo l'art. 58, l'area non è di interesse archeologico. Secondo il Piano di zonizzazione acustica, l'area ricade in ambito IV, ovvero Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie. Secondo la Tavola 12 del P.R.G., l'area geomorfologicamente è stabile.

Prezzo base d'asta: € 552.960,43



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 552.960,43

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Napoli (NA) - Via CILEA n. 183, edificio C, scala C, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 493, Sub. 69, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	161,71 mq
Stato conservativo:	L'immobile, si presenta in discreto stato conservativo ed in alcune zone sono evidenti problemi di infiltrazione e/o umidità. Asservito dalle utenze domestiche principali, l'unità è termoa autonomo, dispone di split di condizionamento in buona parte dei locali principali (escluso i bagni) ma è privo di certificazioni di ogni genere. Il Certificato di Abitabilità n. 346/57 emesso in data 10.11.1958 dal Comune di Napoli, in seguito all'entrata in vigore del D.P.R. 380/2001 e ssmmii, avendo accertato la modifica della distribuzione interna e con essa delle opere impiantistiche, è da ritenersi decaduto. Le finiture interne sono del tipo ordinario, gli infissi sono del tipo a termocamera legno alluminio ed è presente un doppio infisso in alluminio esterno, le porte in legno tamburato. I bagni presentano rivestimenti ed igienici di qualità ordinaria. Le rompagnature perimetrali non hanno caratteristiche di contenimento energetico e le tramezzature interne sono del tipo ordinario in tavelle e lapil cemento. Gli impianti si presentano perfettamente funzionanti ma non certificati e lo stesso quadro elettrico non è conforme alle norme di cui al D.M. 37/08 e ssmmii. Durante l'accesso è stato possibile accertare una infiltrazione dal bagno asservente la stanza da letto matrimoniale, lungo la parete dove insiste la doccia ed una diffusa umidità interna all'ambiente medesimo. Lungo il balcone prospiciente via Cilea, è evidente un distacco di intonaco dal balcone superiore per infiltrazioni dal piano superiore che, per come accertato, oggi risolto.		
Descrizione:	<p>Appartamento ubicato a Napoli (NA) - Via CILEA n. 183, edificio C, scala C, interno 3, piano 2 L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale edificato in conformità alla L.E. 328 - 329 - 307 del 18.03.1955, ed insiste nella scala C (entrando il primo fabbricato a destra), posta al II piano, interno 3 (prima porta salendo a destra), a cui si accede tramite scala ed ascensore. Censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione Avv, Foglio 13, p.lla 493- sub 69, ad esso è asservito, altresì, un cantinola pertinenziale, posta al piano -1, identificato con l'interno n. 5. La planimetria catastale, di impianto originario, non corrisponde con lo stato dei luoghi, ovvero la distribuzione interna è risultata complessivamente diversa, senza che risultano evidenti modifiche prospettiche. L'unità abitativa presenta un doppio affaccio, quello principale direttamente prospiciente via Cilea e quello secondario sulla corte a verde interna al parco condominiale. L'unità, caratterizzata da un doppio ingresso, consta di n. 6 stanze e doppio servizio, il tutto per uno sviluppo metrico netto di circa m² 126,00, oltre m² 41,49 di balconi. La cantinola ha uno sviluppo metrico di circa m² 12,91.</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 493, Sub. 69, Zc. 6, Categoria A2, l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p> <p>Destinazione urbanistica: L'immobile, identificato con particellare 493 del Foglio 128 del N.C.T. del Comune di Napoli, rientra, secondo la tavola della zonizzazione, in zona B - sottozona Bb (art. 31 e 33 della variante per il centro storico orientale e la zona nord-occidentale - espansione recente). Secondo l'art. 58, l'area non è di interesse archeologico. Secondo il Piano di zonizzazione acustica, l'area ricade in ambito IV, ovvero Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie. Secondo la Tavola 12 del P.R.G., l'area geomorfologicamente è stabile.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione ultranovennale opponibile.		

