



TRIBUNALE DI NAPOLI

UFFICIO ESECUZIONI – R.G. E.I. 218/2024

G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE

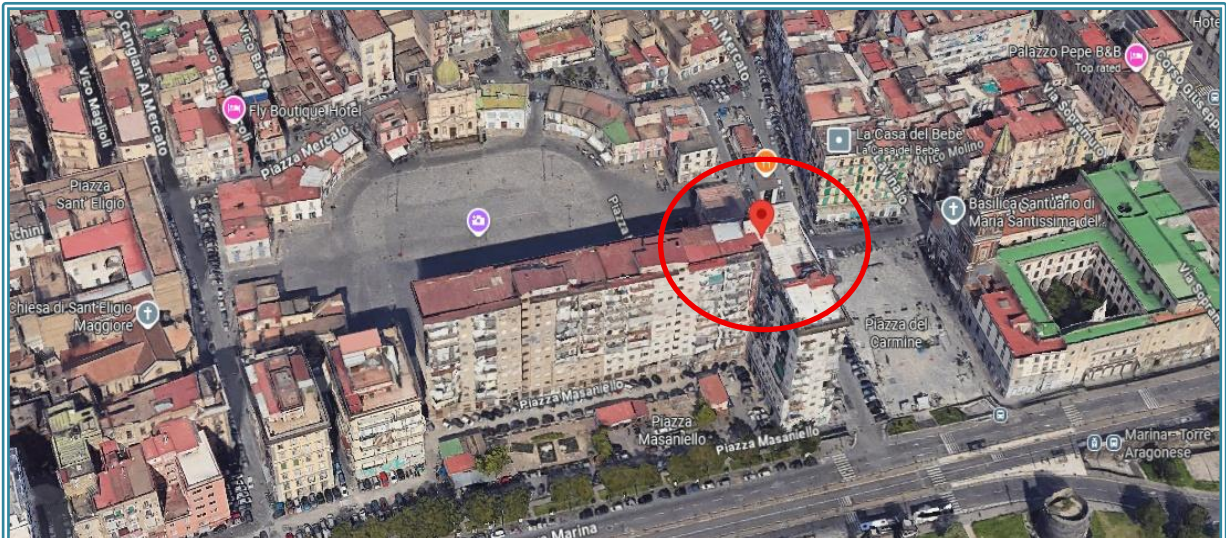
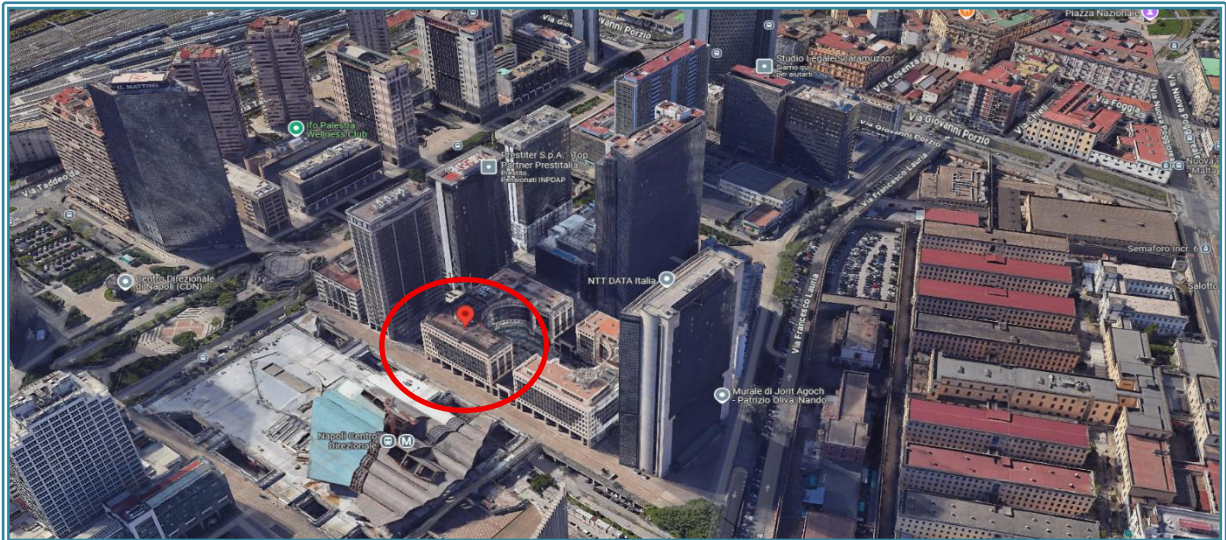
UDIENZA 12/11/2025

OGGETTO

Immobili in **Napoli (NA)** in Via Taddeo da Sessa CM, Isola F10
Sez VIC Fg. 9 P.IIa 132 Sub. 55, 56, 57, 58, 59, 60, 117

Immobili in **Napoli (NA)** in Piazza Mercato n. 45
Sez MER Fg. 7 P.IIa 548 Sub. 232, 233, 234

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Tommaso Giordano

21/09/2025





Sommario

Premessa	4
Svolgimento delle operazioni di consulenza	5
Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;	7
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	11
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	19
LOTTI 1-7	19
LOTTO 1	21
LOTTO 2	23
LOTTO 3	26
LOTTO 4	29
LOTTO 5	32
LOTTO 6	34
LOTTO 7	37
LOTTI 8 (8a +8b) e 9	39
LOTTO 8a	40
LOTTO 8b	43
LOTTO 9	45
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	49
LOTTI 1-7	49
LOTTO 1	50
LOTTO 2	52
LOTTO 3	54
LOTTO 4	56
LOTTO 5	59
LOTTO 6	61
LOTTO 7	63
LOTTI 8 (8a + 8b) e 9	65
LOTTO 8a	66
LOTTO 8b	68
LOTTO 9	70
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	72
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	81
LOTTI 1-7	81
Formalità pregiudizievoli	81
LOTTI 8 (8a + 8b) e 9	82
Formalità pregiudizievoli	83
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	83
LOTTI 1-7	84
Inquadramento urbanistico	84
Vincoli paesaggistici e archeologici	93
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati	95
Difformità edilizie riscontrate.....	95
LOTTO 1	96
LOTTO 2	97
LOTTO 3	98
LOTTO 4	99
LOTTO 5	100





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

LOTTO 6	101
LOTTO 7	102
LOTTE 8 (8a +8b) e 9	103
Inquadramento urbanistico	103
Vincoli paesaggistici e archeologici	109
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati	112
Difficoltà edilizie riscontrate.....	112
LOTTO 8a	113
LOTTO 8b	114
LOTTO 9	115
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile	116
LOTTO 1	116
LOTTO 2	117
LOTTO 3	118
LOTTO 4	119
LOTTO 5	120
LOTTO 6	121
LOTTO 7	122
LOTTO 8a	123
LOTTO 8b	124
LOTTO 9	125
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	126
LOTTE 1-7	126
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente	126
LOTTO 1	137
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	137
LOTTO 2	138
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	138
LOTTO 3	139
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	139
LOTTO 4	140
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	140
LOTTO 5	141
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	141
LOTTO 6	141
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	141
LOTTO 7	142
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	142
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente	143
LOTTO 8 (8a + 8b)	143
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	143
LOTTO 9	144
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	144
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	146
Quesito 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo	148
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso	149
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni	151
Metodologia di stima	155
LOTTE 1-7	158





LOTTO 1	164
1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	164
2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici	164
3. Quota in vendita	165
4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta	165
LOTTO 2	165
1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	166
2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici	166
3. Quota in vendita	166
4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta	166
LOTTO 3	167
1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	167
2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici	167
3. Quota in vendita	168
4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta	168
LOTTO 4	168
1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	169
2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici	169
3. Quota in vendita	169
4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta	170
LOTTO 5	170
1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	170
2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici	171
3. Quota in vendita	171
4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta	171
LOTTO 6	172
1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	172
2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici	173
3. Quota in vendita	173
4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta	173
LOTTO 7	174
1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	174
2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici	174
3. Quota in vendita	174
4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta	175
LOTTE 8 (8a + 8b) e 9	176
LOTTE 8 (8a + 8b) e 9	182
1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	182
2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici	183
3. Quota in vendita	183
4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta	183
LOTTO 9	184
1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	184
2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici	185
3. Quota in vendita	185
4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta	185
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	186
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	187
Congedo.....	188





Premessa

In data 12 Marzo 2025 l'ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Balletti, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 218/2024 Ruolo Gen. Esec. promossa dal _____ contro _____ preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) il Dott. Ing. Tommaso Giordano, specializzato in Ingegneria Forense presso l'Università degli Studi di Napoli Federico II – Facoltà di Ingegneria, con studio in Napoli alla via A. Diaz 8, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° 15604.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. Tommaso Giordano accettava in data 13 Marzo 2025 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Comune di Napoli etc.).

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.





Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali iniziavano in data 08 Aprile 2025 con l'accesso unitamente al custode Avv. Stefano Vitale presso parte degli immobili pignorati, nel dettaglio quelli ubicati in Napoli alla via Taddeo Sessa - Centro Direzionale Isola F10.

All'interno dei cespiti staggitati l'esperto stimatore Dott. Ing. Tommaso Giordano, unitamente al proprio collaboratore, procedeva all'effettiva rilevazione metrica dei vari ambienti di cui facevano parte i vari immobili staggitati; contestualmente si realizzava al contempo anche uno schizzo planimetrico dello stato dei luoghi.

Si passavano in rassegna le finiture dei cespiti, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nelle unità immobiliari realizzando al contempo un accurato rilievo fotografico.

Successivamente il collegio peritale si spostava in Piazza Mercato n.45 ove erano ubicati gli altri beni staggitati.

Anche in questo caso venivano effettuate tutte le incombenze di rito sopra descritte; si segnala che un cespite non era disponibile per la visione per cui è stato necessario un ulteriore accesso in data 28/04/2025.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Nei giorni **14 Aprile, 09 Maggio ed 11 Agosto** il sottoscritto C.T.U. si recava presso **l'Agenzia delle Entrate di Napoli – ufficio Territorio** per effettuare le indagini ipocatastali e reperire gli estratti di mappa storici, le visure e le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il **12 Giugno 2025** presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli**;
- il **24 Giugno 2025** presso **l'Archivio Notarile di Napoli**;





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

- il **13 Giugno 2025** presso la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima** per la certificazione USI CIVICI;
- il **09 Giugno 2025** presso **l'Agenzia del Demanio**;
- il **13, 20 e 27 Maggio** presso **l'Agenzia delle Entrate – Registrazioni Contratti nelle sedi di Castellammare di Stabia, Casoria e Nola** per l'indagine ed il reperimento dei contratti di locazione registrati.
- il **02 e 26 Giugno ed il 02 Luglio 2025** presso **l'Ufficio Urbanistica/Archivio Licenze e Servizio Antiabusivismo/Condominio Edilizio del Comune di Napoli**.
- il **06 Giugno 2025** presso **l'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Napoli**.





Risposte ai quesiti posti nel mandato

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva: gli accertamenti eseguiti dal Notaio Ludovico Maria Capuano nella certificazione redatta il 12.04.2024, si estendono al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Ai sensi dell'art. 2650 è rispettata la continuità ventennale delle trascrizioni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.

- ii. Il sig. _____ nato a _____ (SA) il _____ (CF _____)
detiene:





- il diritto di usufrutto vitalizio in ragione di $\frac{1}{2}$ degli immobili identificati catastalmente al Comune di Napoli alla Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterni 55,56,57,58,59,60,117 ed in particolare:

- il diritto di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù di atto di compravendita, a rogito del Notaio Catello D'Auria di Napoli in data 30 Novembre 1989 registrato e trascritto a Napoli 1 in data 1 Dicembre 1989 ai nn. 25205/16492 per averlo acquistato dalla società
";

- il diritto di piena proprietà in ragione di $\frac{1}{1}$ degli immobili identificati catastalmente al Comune di Napoli alla Sez MER Foglio 7 Particella 548 Subalterni 232,233,234 ed in particolare:

- il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Tafuri di Napoli in data 5 ottobre 1978, debitamente registrato e trascritto a Napoli 1 in data 23 ottobre 1978 ai nn. 16096/13126;

iii. I dati catastali inseriti nella certificazione notarile risultano corretti e corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione:

- Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) **Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 55**, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, Superficie totale 28 m², Rendita € 763,07, Indirizzo: Via Taddeo Da Sessa n. CM Interno 51 Piano 4;
- Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) **Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 56**, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, Superficie totale 29 m², Rendita € 763,07, Indirizzo: Via Taddeo Da Sessa n. CM Interno 52 Piano 4;





- Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) **Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 57**, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 106 m², Rendita € 2.289,20, Indirizzo: Via Taddeo Da Sessa n. CM Interno 53 Piano 4;
- Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) **Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 58**, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Superficie totale 58 m², Rendita € 1.271,78, Indirizzo: Via Taddeo Da Sessa n. CM Interno 54 Piano 4;
- Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) **Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 59**, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, Superficie totale 29 m², Rendita € 763,07, Indirizzo: Via Taddeo Da Sessa n. CM Interno 55 Piano 4;
- Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) **Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 60**, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Superficie totale 121 m², Rendita € 2.797,91, Indirizzo: Via Taddeo Da Sessa n. CM Interno 56 Piano 4;
- Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) **Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 117**, categoria C/6, Classe 8, Consistenza 88 m², Superficie totale 89 m², Rendita € 486,30, Indirizzo: Via Taddeo Da Sessa n. CM Interno 22 Piano S1;
- Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) **Sez MER Foglio 144 Particella 548 Sub. 232**, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 2,5 vani, Superficie totale 36 m², Superficie totale escluse aree scoperte 36 m² Rendita € 348,61, Indirizzo: Piazza Mercato n. 45 Interno 5T Piano 2;





- Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) **Sez MER Foglio 144 Particella 548 Sub. 233**, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Superficie totale 66 m², Superficie totale escluse aree scoperte 66 m² Rendita € 488,05, Indirizzo: Piazza Mercato n. 45 Interno 5B Piano 2;
- Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) **Sez MER Foglio 144 Particella 548 Sub. 234**, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 8 vani, Superficie totale 144 m², Superficie totale escluse aree scoperte 144 m² Rendita € 1.115,55, Indirizzo: Piazza Mercato n. 45 Interno 5 Piano 2;

iv. L'esecutato è una persona fisica ed alla certificazione notarile non risulta allegato l'estratto di matrimonio del debitore, riportante annotazioni marginali e che attesta lo stato patrimoniale dello stesso e pertanto il CTU ha provveduto a richiederlo presso gli uffici preposti. Dal certificato ottenuto risulta che il sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in _____, è risultato coniugato con contratto di matrimonio avvenuto a Napoli il 14 Dicembre 1971 con atto n. 1320 p. II s. A sez. A dell'anno 1971; con successivo atto in data 13/01/1978 N. Rep. 28026 del Notaio Restaino Canio, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 19/11/1980. (**cfr. Allegato M**)





Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento; In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Il sig. _____ nato a _____ il _____ (CF _____)
detiene:

- il diritto di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento per la quota di 1/2 in virtù di **atto di compravendita**, a rogito del Notaio Catello D'Auria di Napoli in data 30 Novembre 1989 registrato e trascritto a Napoli 1 in data 1 Dicembre 1989 ai nn. 25205/16492 per averlo acquistato dalla società _____":

LOTTO 1

UFFICIO sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa CM, Isola F10, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°51'29.1"N** (latitudine) e **14°16'51.7"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) **Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 55**, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, Superficie totale 28 m²; l'ufficio confina con corridoio condominiale, unità immobiliare ad uso ufficio int. 52, proprietà _____ e unità immobiliare ad uso ufficio int. 50.

In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 1-3; **cfr. Allegato A**).





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

LOTTO 2

UFFICIO sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa CM, Isola F10, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°51'29.1"N** (latitudine) e **14°16'51.7"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) **Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 56**, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, Superficie totale 29 m²; il cespite confina con corridoio condominiale, unità immobiliare ad uso ufficio int. 53, proprietà e unità immobiliare ad uso ufficio int. 51. In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (*figg. 1-3; cfr. Allegato A*).

LOTTO 3

UFFICIO sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa CM, Isola F10, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°51'29.1"N** (latitudine) e **14°16'51.7"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) **Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 57**, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 106 m²; il cespite confina con corridoio condominiale, unità immobiliare ad uso ufficio int. 54, proprietà e unità immobiliare ad uso ufficio int. 52. In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (*figg. 1-3; cfr. Allegato A*).

LOTTO 4

UFFICIO sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa CM, Isola F10, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°51'29.1"N** (latitudine) e **14°16'51.7"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) **Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 58**, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Superficie totale 58 m²; il





cespite confina con corridoio condominiale, unità immobiliare ad uso ufficio int. 55, proprietà
e unità immobiliare ad uso ufficio int. 53.

In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (*figg. 1-3;
cfr. Allegato A*).

LOTTO 5

UFFICIO sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa CM, Isola F10, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°51'29.1"N** (latitudine) e **14°16'51.7"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) **Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 59**, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, Superficie totale 29 m2; il cespite confina con corridoio condominiale, unità immobiliare ad uso ufficio int. 56, unità immobiliare ad uso ufficio int. 54.

In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (*figg. 1-3;
cfr. Allegato A*).

LOTTO 6

UFFICIO sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa CM, Isola F10, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°51'29.1"N** (latitudine) e **14°16'51.7"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) **Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 60**, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Superficie totale 121 m2; il cespite confina con piazzale condominiale, unità immobiliare ad uso ufficio int. 55, unità immobiliare ad uso ufficio int. 57 e proprietà .

In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (*figg. 1-3;
cfr. Allegato A*).





LOTTO 7

POSTI AUTO siti in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa CM, Isola F10, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°51'29.1"N** (latitudine) e **14°16'51.7"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) **Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 117**, categoria C/6, Classe 8, Consistenza 88 m2, Superficie totale 89 m2; il cespite confina con spazio condominiale, Proprietà proprietà sub 118.

In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. *figg. 1-3; cfr. Allegato A).*

- **il diritto di piena ed intera proprietà** in virtù di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Carlo Tafuri di Napoli in data 5 ottobre 1978, rep 67210 racc 10525 debitamente registrato e trascritto a Napoli 1 in data 23 ottobre 1978 ai nn. 16096/13126:

LOTTO 8a

APPARTAMENTO sito in Napoli (Na) in Piazza Mercato n. 45, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°50'48.2"N** (latitudine) e **14°16'00.1"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) **Sez MER Foglio 7 Particella 548 Sub. 232**, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 2,5 vani, Superficie totale 36 m² e superficie totale escluse aree scoperte 36 m²; l'appartamento confina con corridoio condominiale, altra unità immobiliare, piazza Masaniello.

In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. *(figg. 4-6; cfr. Allegato A).*





LOTTO 8b

APPARTAMENTO sito in Napoli (Na) in Piazza Mercato n. 45, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°50'48.2"N** (latitudine) e **14°16'00.1"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) **Sez MER Foglio 7 Particella 548 Sub. 233**, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Superficie totale 66 m² e superficie totale escluse aree scoperte 66 m²; l'appartamento confina con corridoio condominiale, altra unità immobiliare, piazza Masaniello.

In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 4-6; **cfr. Allegato A**).

LOTTO 9

APPARTAMENTO sito in Napoli (Na) in Piazza Mercato n. 45, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°50'48.2"N** (latitudine) e **14°16'00.1"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) **Sez MER Foglio 7 Particella 548 Sub. 234**, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 8 vani, Superficie totale 144 m² e superficie totale escluse aree scoperte 144 m²; l'appartamento confina con corridoio condominiale, altra unità immobiliare, piazza del Carmine.

In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 4-6; **cfr. Allegato A**).



LOTTI 1-7

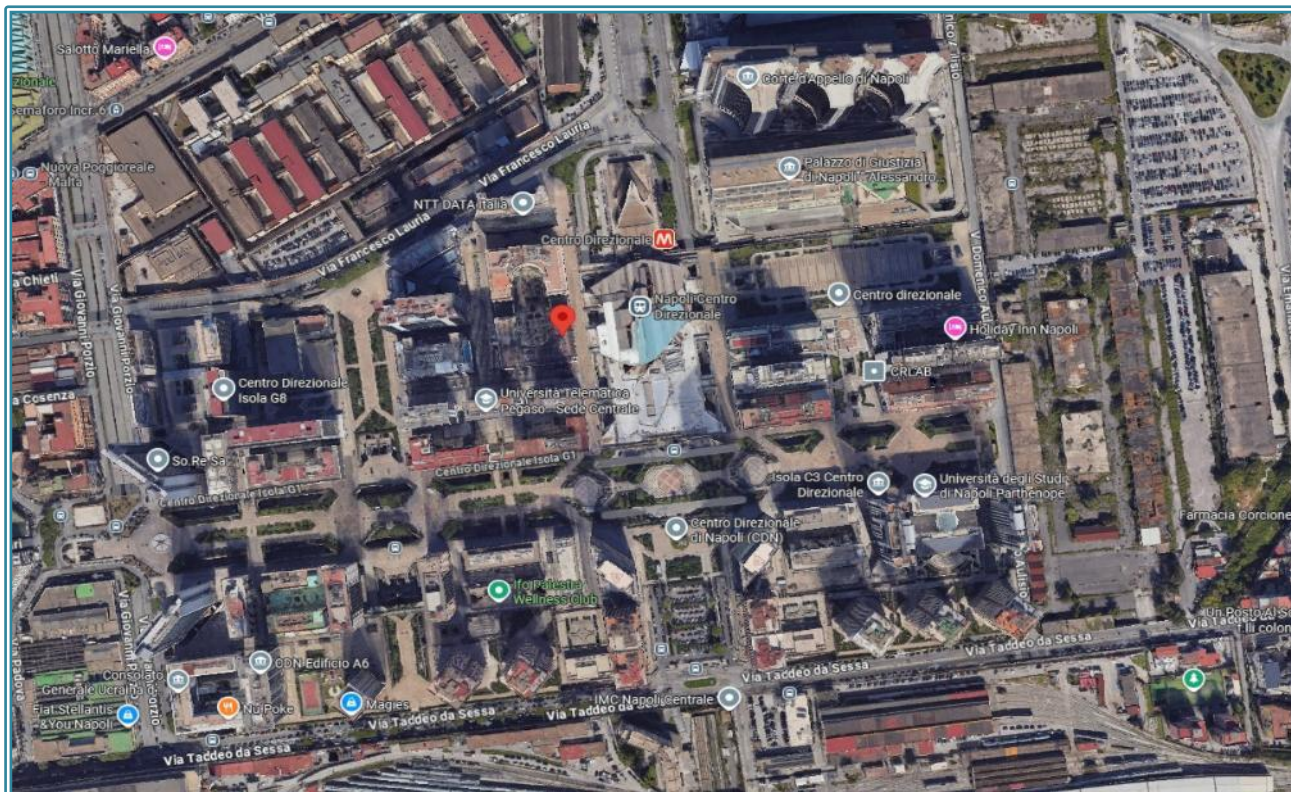


Figura 1.1 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 40°51'29.1"N e 14°16'51.7"E

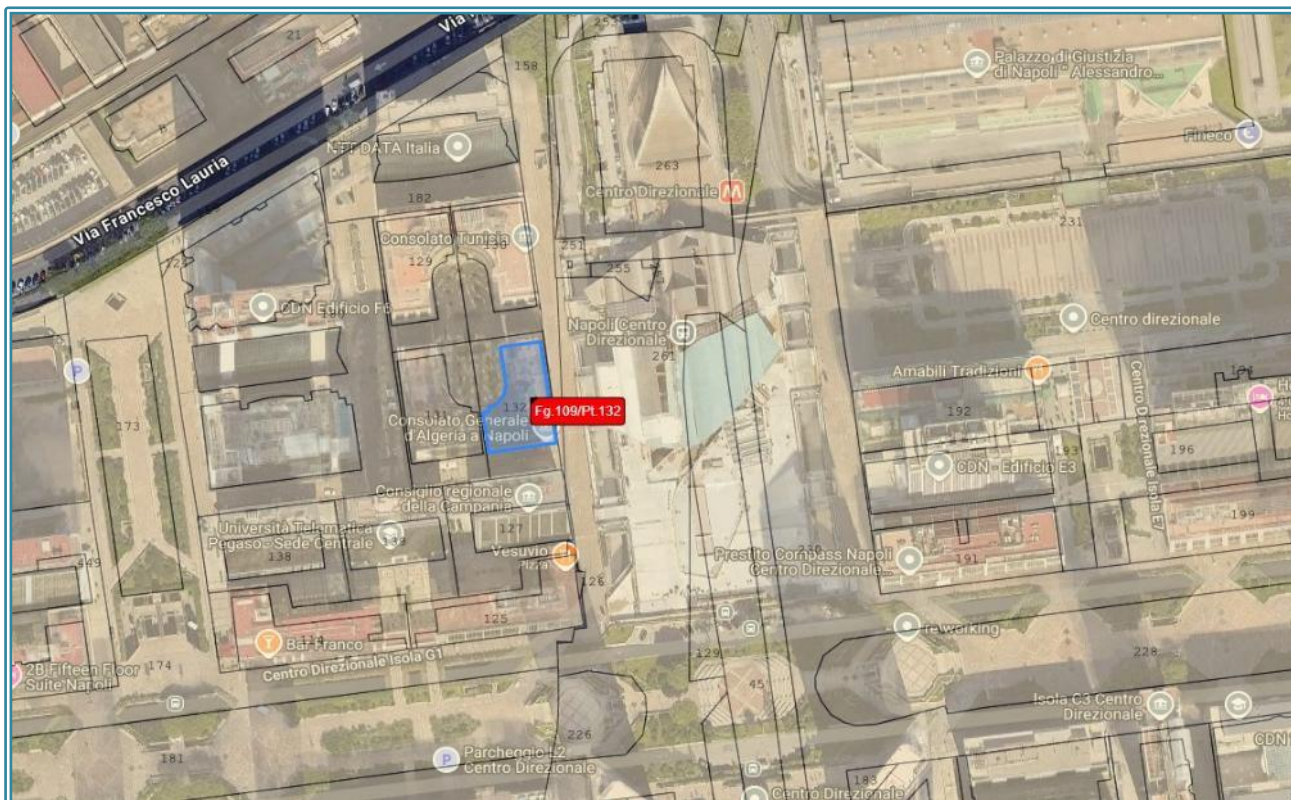


Figura 1.2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto

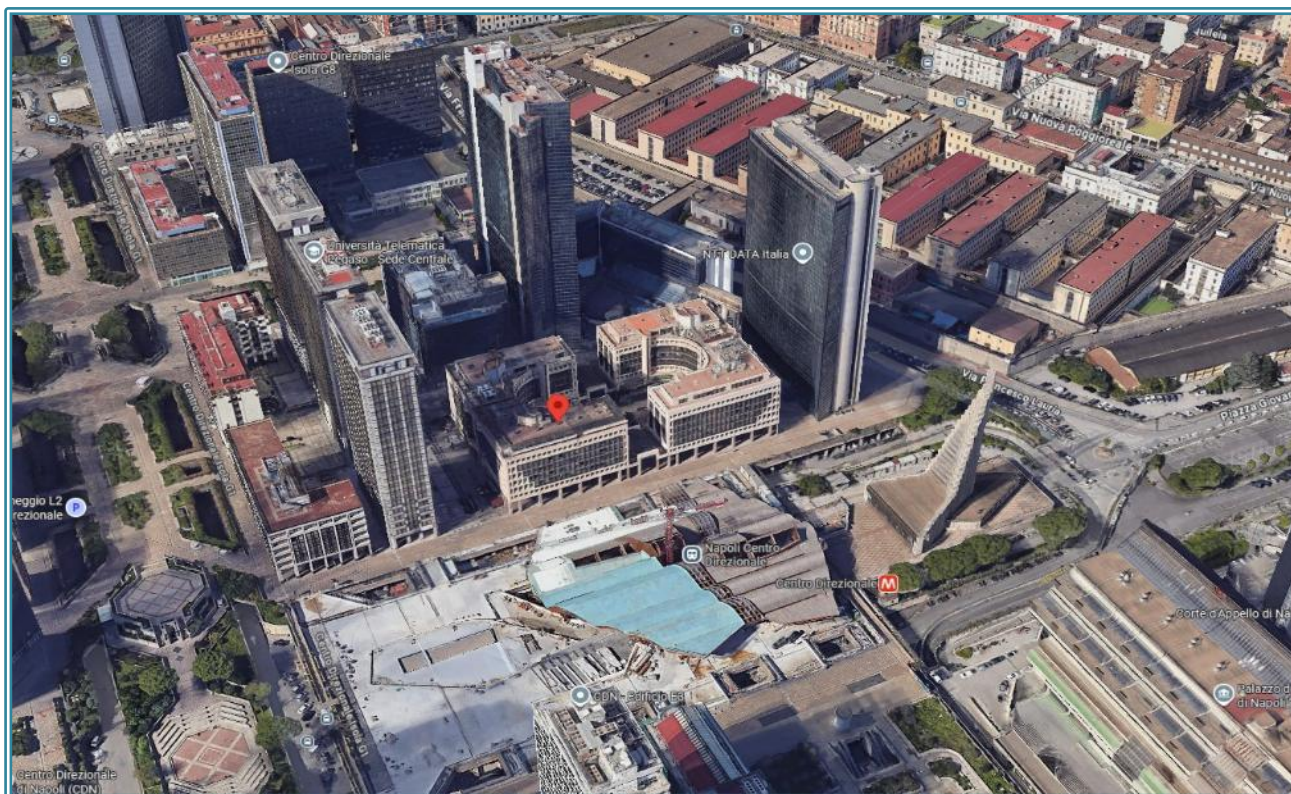


Figura 1.3 Aerofoto con individuazione immobile

LOTTE 8 (8a + 8b) e 9

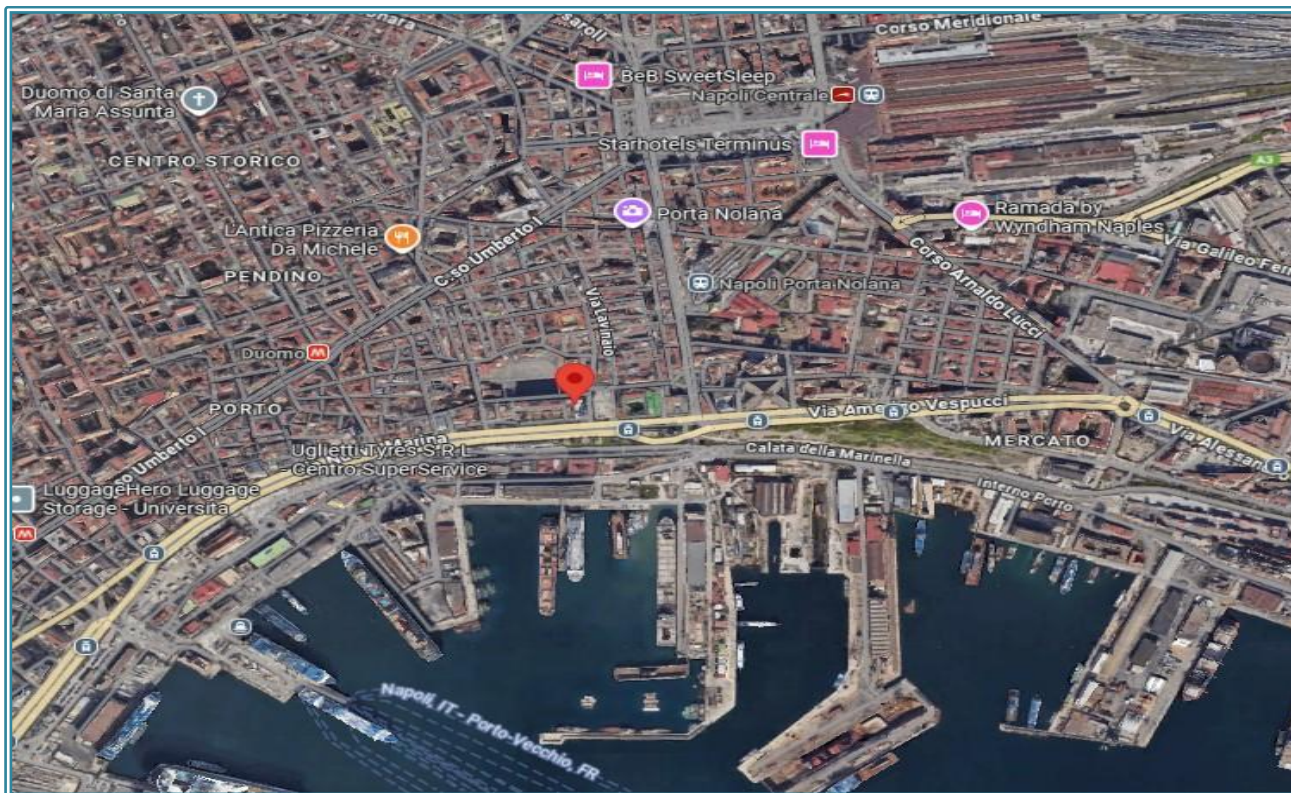


Figura 4.4 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 40°50'48.2"N e 14°16'00.1"E



TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS



Figura 1.5 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto

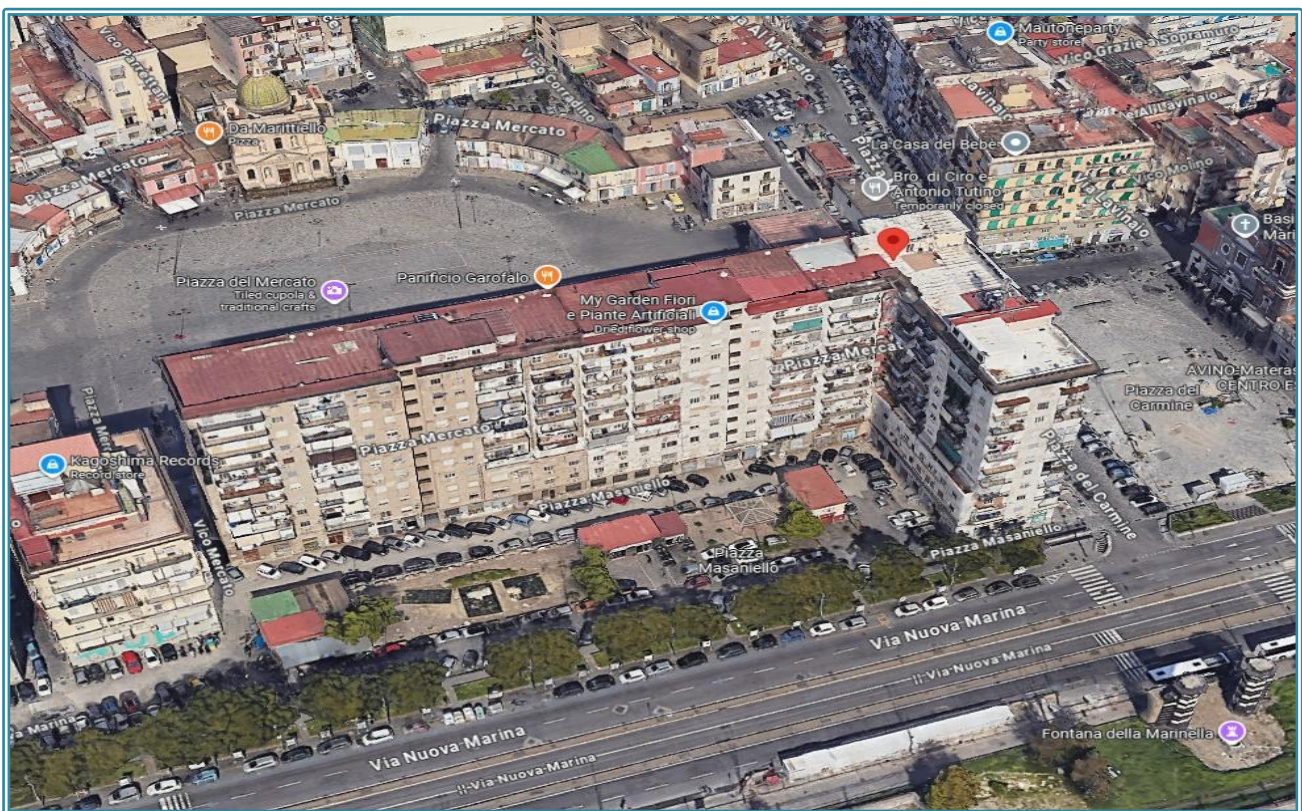


Figura 1.6 Aerofoto con individuazione immobile



Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTE 1-7

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno di un fabbricato (ISOLA F10) che è parte del complesso di grattacieli progettati dall'architetto Kenzo Tange denominato "Centro Direzionale di Napoli": situato tra il quartiere di Poggioreale e la stazione di Napoli Centrale, più precisamente in Via Taddeo da Sessa CM, lo scopo del Centro Direzionale è quello di accogliere uffici, banche, hotel e strutture residenziali, fungendo da polo amministrativo ed economico per decongestionare il centro città. È stato il primo agglomerato di grattacieli ad essere realizzato in Italia e nell'Europa meridionale.

La zona quindi ha destinazione d'uso prevalentemente direzionale e commerciale e risulta dotata di servizi di necessità oltre che da parcheggi privati e pubblici.

La rete ferroviaria risulta presente con la stazione "Napoli Centrale" ubicata a circa 1,5 km.

La location risulta essere di buon livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio all'interno del quale si trovano i cespiti oggetto di pignoramento è ubicato al civico CM di Via Taddeo da Sessa. Il fabbricato, dotato di ascensore e di tipo isolato, si sviluppa su otto livelli fuori terra, oltre a due piani interrati adibiti ad autorimesse. Il fabbricato è dotato di copertura piana a terrazzo praticabile. La pianta dell'edificio risulta pressoché regolare e riconducibile a una conformazione a L e presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne rifinite in intonaco civile.

Si accede alle unità direzionali tramite Via Taddeo da Sessa, Via Francesco Lauria e le parti comuni del fabbricato. L'intero edificio è stato realizzato in forza della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/03/1986 n. 117 e successiva variante in Corso d'opera n. 140 del 06/06/1989. E' stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio in data 19/07/1989 assunta al n. 185.047 presso il Comune di Napoli.

Le facciate del fabbricato si presentano in buono stato di conservazione, non evidenziando ammaloramenti o fenomeni di distacco dell'intonaco.



Figura 2.1 Dislocazione Isole nel Centro direzionale



TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

LOTTO 1

UFFICIO per l'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 28 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterno 55 corrispondente al Foglio 109 Particella 132 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo dalle parti comuni del fabbricato si accede all'ufficio, al piano quarto, che risulta composto da un ingresso/ sala (13,80 m²), ufficio (10,85 m²) e servizi (2,43 m²) (fig. 2.2; **cfr. Allegato D**)

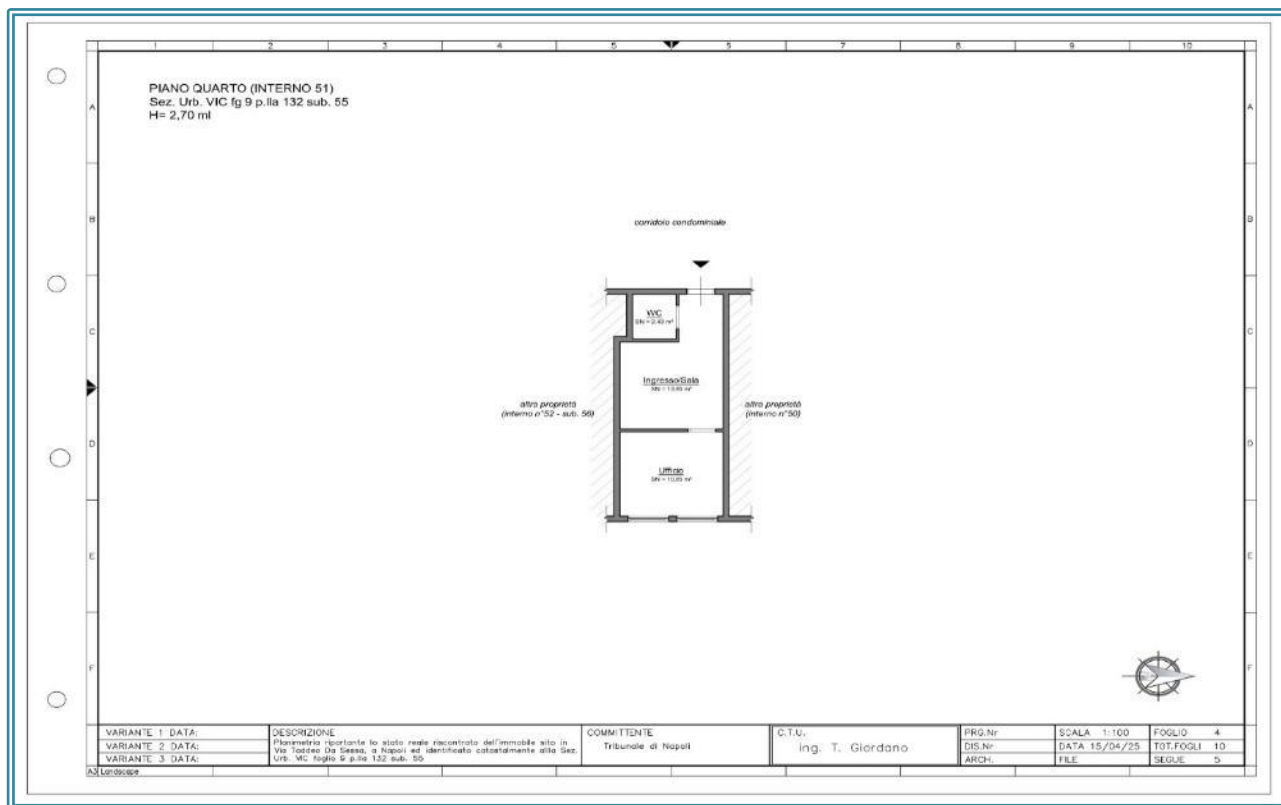


Figura 2.2 Stato attuale - Piano Quarto (LOTTO 1)

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	4	Ingresso/Sala	13,80	14,35	1,00	14,35
	4	Ufficio	10,85	11,29	1,00	11,29
	4	WC	2,43	2,53	1,00	2,53
	TOTALE VANI PRINCIPALI		27,08	28,17		28,17
TOTALE			27,08	28,17		28,17 IR 28 m²





CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con struttura in cemento armato e rifinito con intonaco civile, e nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti e si conserva in condizioni buone. Sono presenti rivestimenti ceramici in tutto l'ufficio, strutturalmente integri e ben mantenuti, così come i sanitari risultano non danneggiati, e in buone condizioni. In tutti gli ambienti non si rilevano segni di umidità o infiltrazioni. Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di finestre in PVC di colore bianco. Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. La porta d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, anch'essa in condizioni buone, mentre le porte interne sono in alluminio e vetro.

IMPIANTI

Il cespite è dotato di impianto elettrico, di condizionamento e idrico-sanitario e risultati funzionanti. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (*figg. 2.3-2.8; cfr. Allegato B*)



Figura 2.3 Individuazione Lotto 1



Figura 2.4 Locale ufficio



Figura 2.5 Dettaglio ufficio



Figura 2.6 Ingresso/Sala





Figura 2.7 Bagno



Figura 2.8 Porta di accesso

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, tramite la realizzazione di una parte divisoria interna. Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

LOTTO 2

UFFICIO per l'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 29 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterno 56 corrispondente al Foglio 109 Particella 132 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo dalle parti comuni del fabbricato si accede all'ufficio, al piano quarto, che risulta composto da un ufficio (25,09 m²) e servizi (2,48 m²) (*fig. 2.9; cfr. Allegato D*)



TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

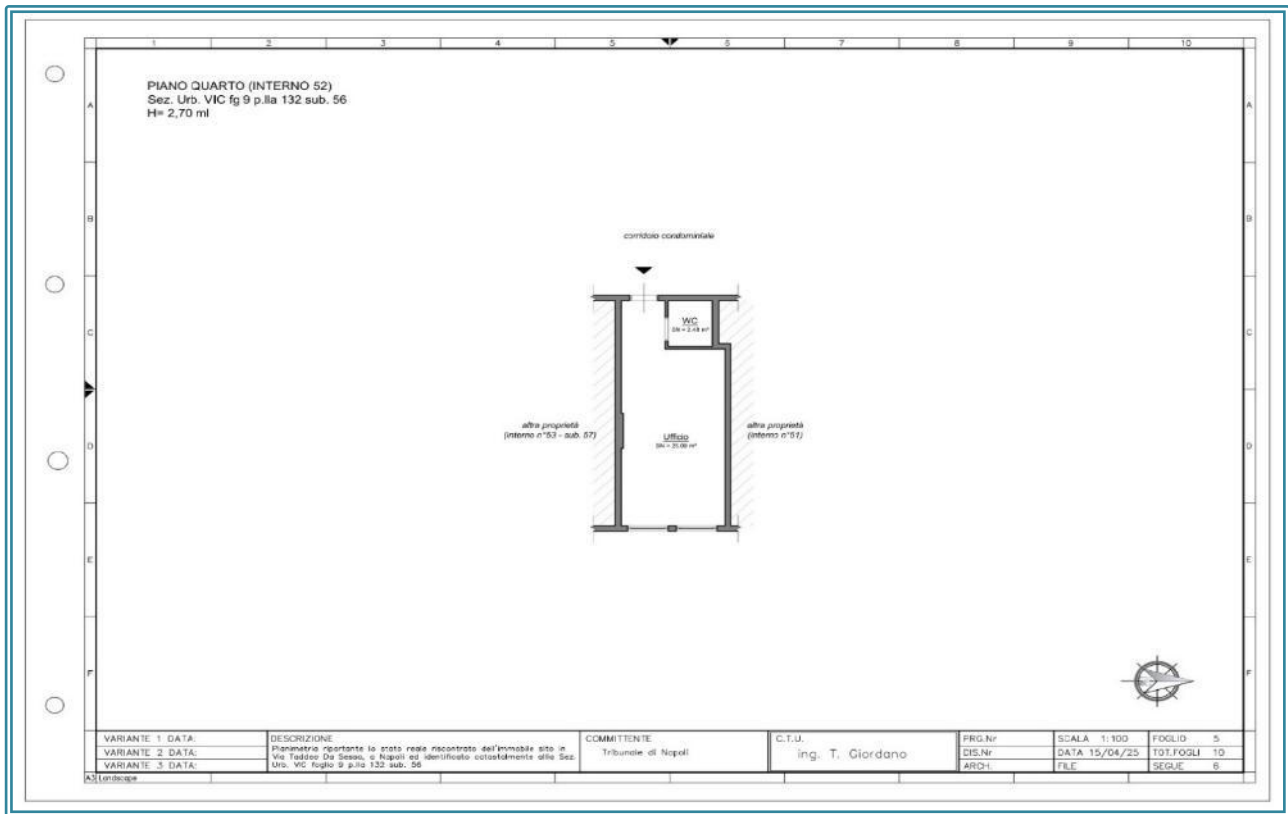


Figura 2.9 Stato attuale - Piano Quarto (LOTTO 2)

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	4	Ufficio	25,09	26,10	1,00	26,10
	4	WC	2,48	2,58	1,00	2,58
	TOTALE VANI PRINCIPALI		27,57	28,68		28,68
	TOTALE		27,57	28,68		28,69 IR 29 m²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con struttura in cemento armato e rifinito con intonaco civile, e nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti e si conserva in condizioni buone. Sono presenti rivestimenti ceramici in tutto l'ufficio, strutturalmente integri e ben mantenuti, così come i sanitari risultano non danneggiati, e in buone condizioni. In tutti gli ambienti non si rilevano segni di umidità o infiltrazioni.

Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di finestre in PVC di colore bianco. Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. La porta



d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, anch'essa in condizioni buone, mentre la porta interna è in alluminio.

IMPIANTI

Il cespite è dotato solo di impianto elettrico, di condizionamento e idrico-sanitario e risultati funzionanti. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 2.10-2.13; **cfr. Allegato B**)



Figura 2.10 Individuazione LOTTO 2



Figura 2.11 Vista Ufficio

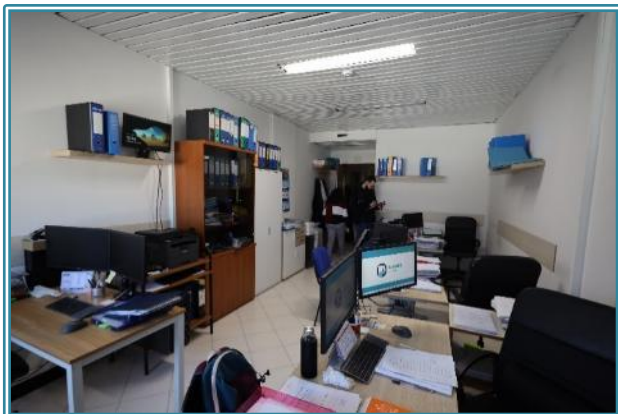


Figura 2.12 Vista Ufficio



Figura 2.13 Servizi

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi, non si rilevano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico. Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

LOTTO 3

UFFICIO per l'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 106 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterno 57 corrispondente al Foglio 109 Particella 132 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo dalle parti comuni del fabbricato si accede all'ufficio, al piano quarto, che risulta composto da un Ufficio 1(32,68 m²), disimpegno 1(2,07 m²), ufficio 5(8,25 m²), servizi (2,51 m²), disimpegno 2(4,72 m²), Ufficio 2(14,70 m²), Ufficio 3(13,44 m²) e Ufficio 4(17,29 m²) (fig. 2.14; **cf. Allegato D**)

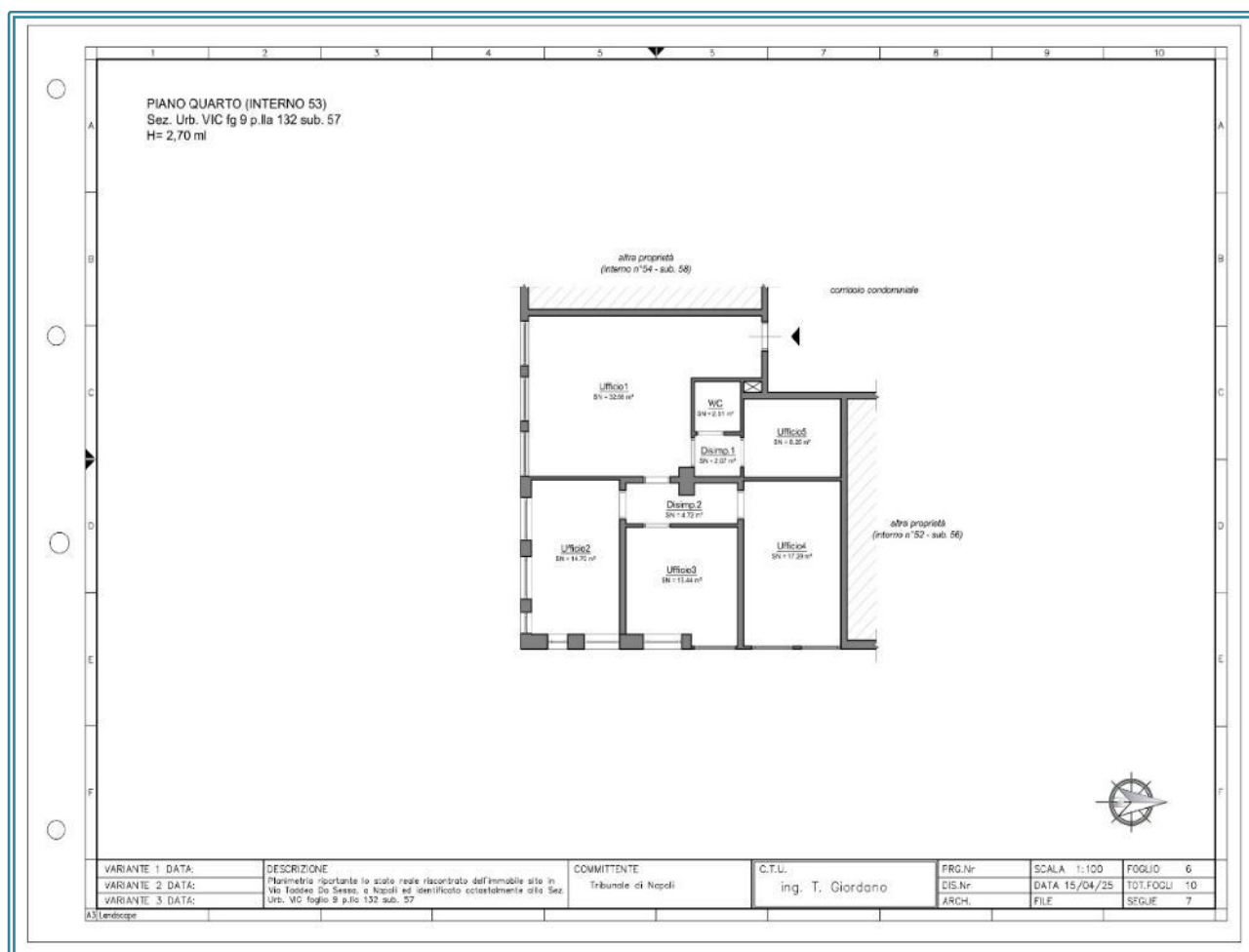


Figura 2.14 Stato attuale - Piano Quarto (LOTTO 3)



	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	4	Ufficio 1	32,68	36,27	1,00	36,27
	4	WC	2,51	2,8	1,00	2,8
	4	Disimpegno 1	2,07	2,3	1,00	2,3
	4	Ufficio 5	8,25	9,16	1,00	9,16
	4	Disimpegno 2	4,72	5,24	1,00	5,24
	4	Ufficio 2	14,70	16,32	1,00	16,32
	4	Ufficio 3	13,44	14,92	1,00	14,92
	4	Ufficio 4	17,29	19,19	1,00	19,19
		TOTALE VANI PRINCIPALI	95,66	106,20		106,20
TOTALE			95,66	106,20		106,20 ≅ 106 m ²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con struttura in cemento armato e rifinito con intonaco civile, e nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti e si conserva in condizioni buone. Sono presenti rivestimenti ceramici in tutto l'ufficio, strutturalmente integri e ben mantenuti, così come i sanitari risultano non danneggiati, e in buone condizioni. In tutti gli ambienti non si rilevano segni di umidità o infiltrazioni. Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di finestre in PVC di colore bianco. Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. La porta d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, anch'essa in condizioni buone, mentre le porte interne sono in alluminio e legno.

IMPIANTI

Il cespite è dotato solo di impianto elettrico, di condizionamento e idrico-sanitario e risultati funzionanti. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 2.15-2.22; **cfr. Allegato D**)



Figura 2.15 Individuazione LOTTO 3

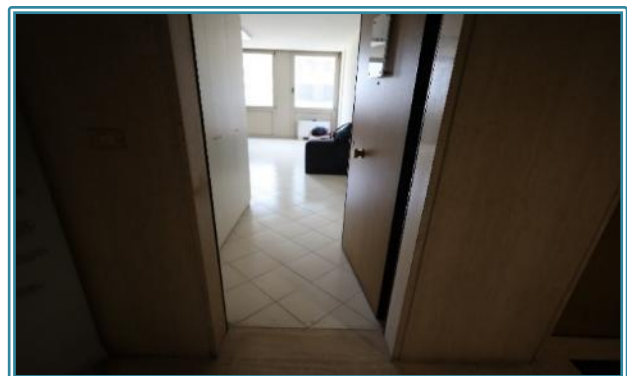


Figura 2.16 Ingresso al LOTTO 3





Figura 2.17 Ufficio 1



Figura 2.18 Ufficio 2



Figura 2.19 Ufficio 3

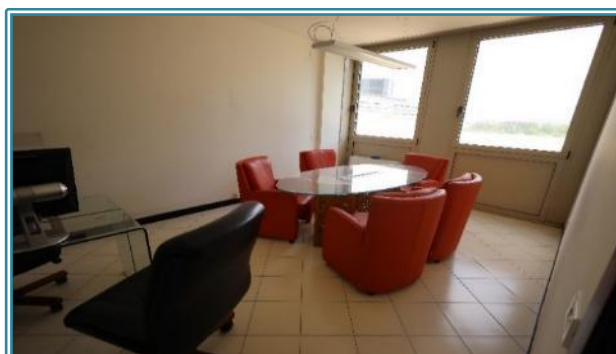


Figura 2.20 Ufficio 4

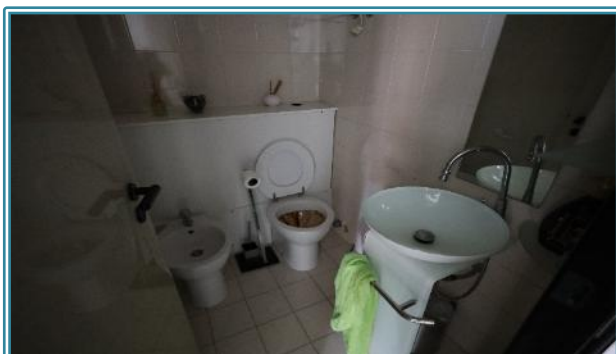


Figura 2.21 Servizi



Figura 2.22 Ufficio 5

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, con la realizzazione di partizioni interne per la realizzazione di più ambienti collegati da un disimpegno.

Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.



TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

LOTTO 4

UFFICIO per l'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 58 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterno 58 corrispondente al Foglio 109 Particella 132 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo dalle parti comuni del fabbricato si accede all'ufficio, al piano quarto, che risulta composto da un ingresso (7,63 m²), ufficio 1 (16,86 m²), ufficio 2 (26,79 m²) e servizi (2,38 m²). (fig. 2.33; **cfr. Allegato D**)

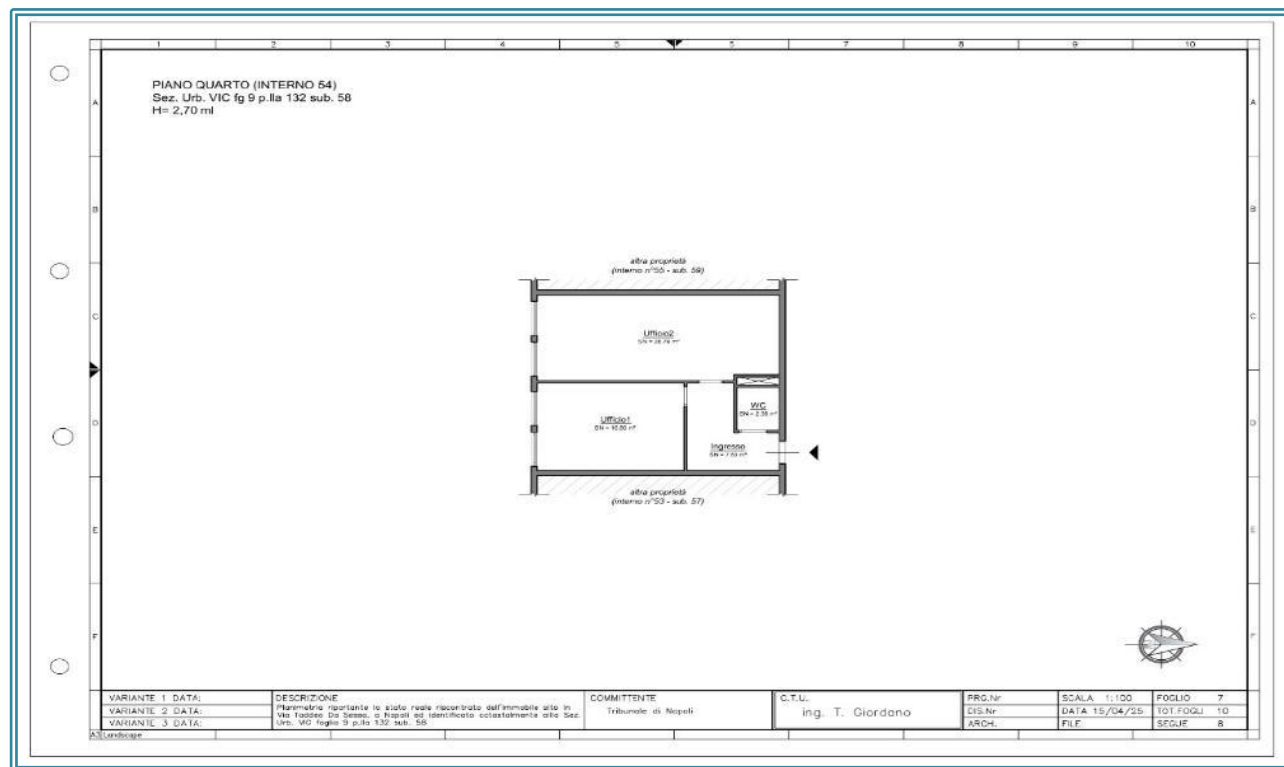


Figura 2.23 Stato attuale - Piano Quarto (LOTTO 4)

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	4	Ingresso	7,63	8,24	1,00	8,24
	4	WC	2,38	2,57	1,00	2,57
	4	Ufficio 1	16,86	18,21	1,00	18,21
	4	Ufficio 2	26,79	29,00	1,00	29,00
	TOTALE VANI PRINCIPALI		53,66	58,02		58,02
TOTALE			53,66	58,02		58,02 ≅ 58 m²



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con struttura in cemento armato e rifinito con intonaco civile, e nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti e si conserva in condizioni buone. Sono presenti rivestimenti ceramici in tutto l'ufficio, strutturalmente integri e ben mantenuti, così come i sanitari risultano non danneggiati, e in buone condizioni.

In tutti gli ambienti non si rilevano segni di umidità o infiltrazioni. Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di finestre in PVC di colore bianco.

Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. La porta d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, anch'essa in condizioni buone, mentre le porte interne sono in alluminio e vetro.

IMPIANTI

Il cespite è dotato solo di impianto elettrico, di condizionamento e idrico-sanitario e risultati funzionanti. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (*figg. 2.24 -2.29; cfr. Allegato B*)



Figura 2.24 Individuazione LOTTO 4

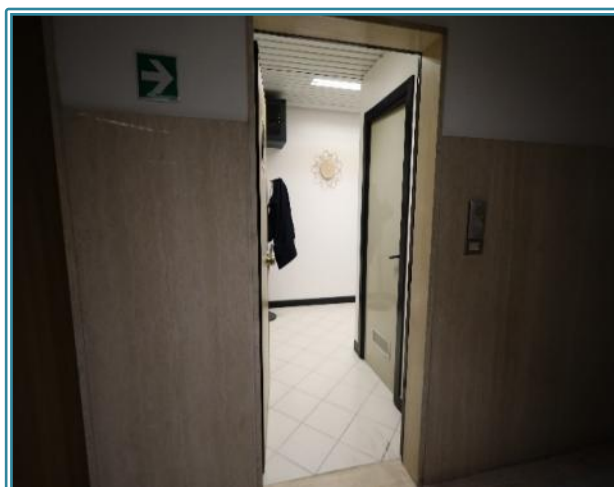


Figura 2.25 Ingresso al LOTTO 4

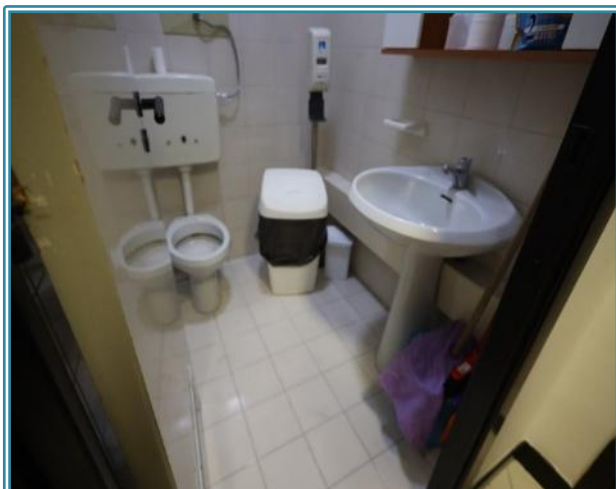


Figura 2.26 Servizi

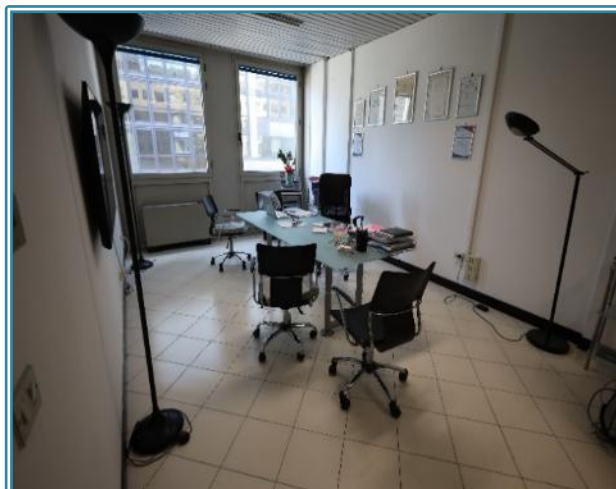


Figura 2.27 Ufficio 2

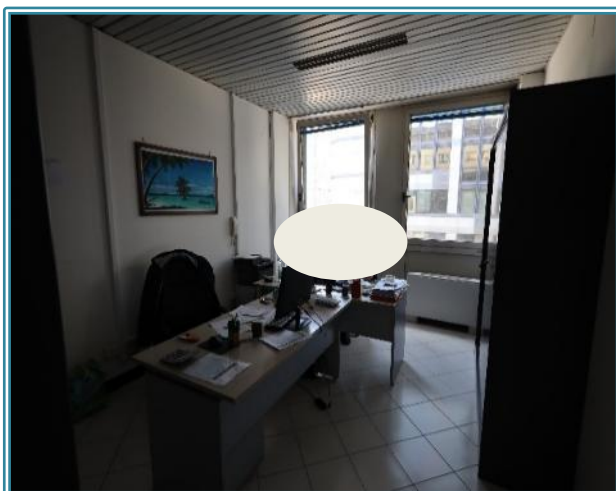


Figura 2.28 Ufficio 1

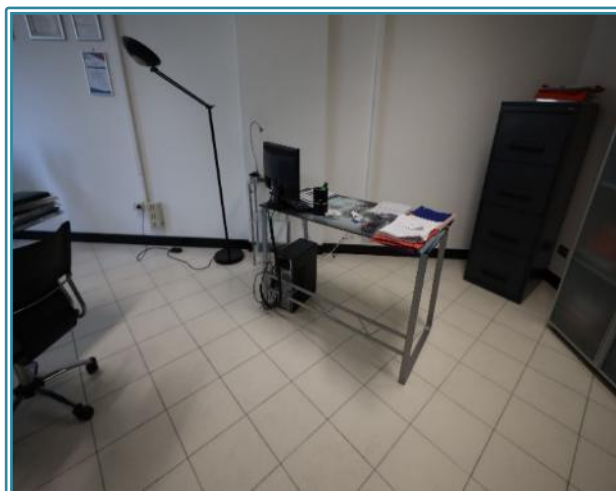


Figura 2.29 Ufficio 2

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, tramite la realizzazione di una parete divisoria interna con realizzazione di una zona ingresso e riduzione dell'area adibita ad un ufficio.

Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata ai successivi Quesiti 3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.



TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

LOTTO 5

UFFICIO per l'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 29 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterno 59 corrispondente al Foglio 109 Particella 132 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo dalle parti comuni del fabbricato si accede all'ufficio, al piano quarto, che risulta composto da ufficio (23,57 m²) e servizi (2,66 m²). (fig. 2.30; **cfr. Allegato D**)

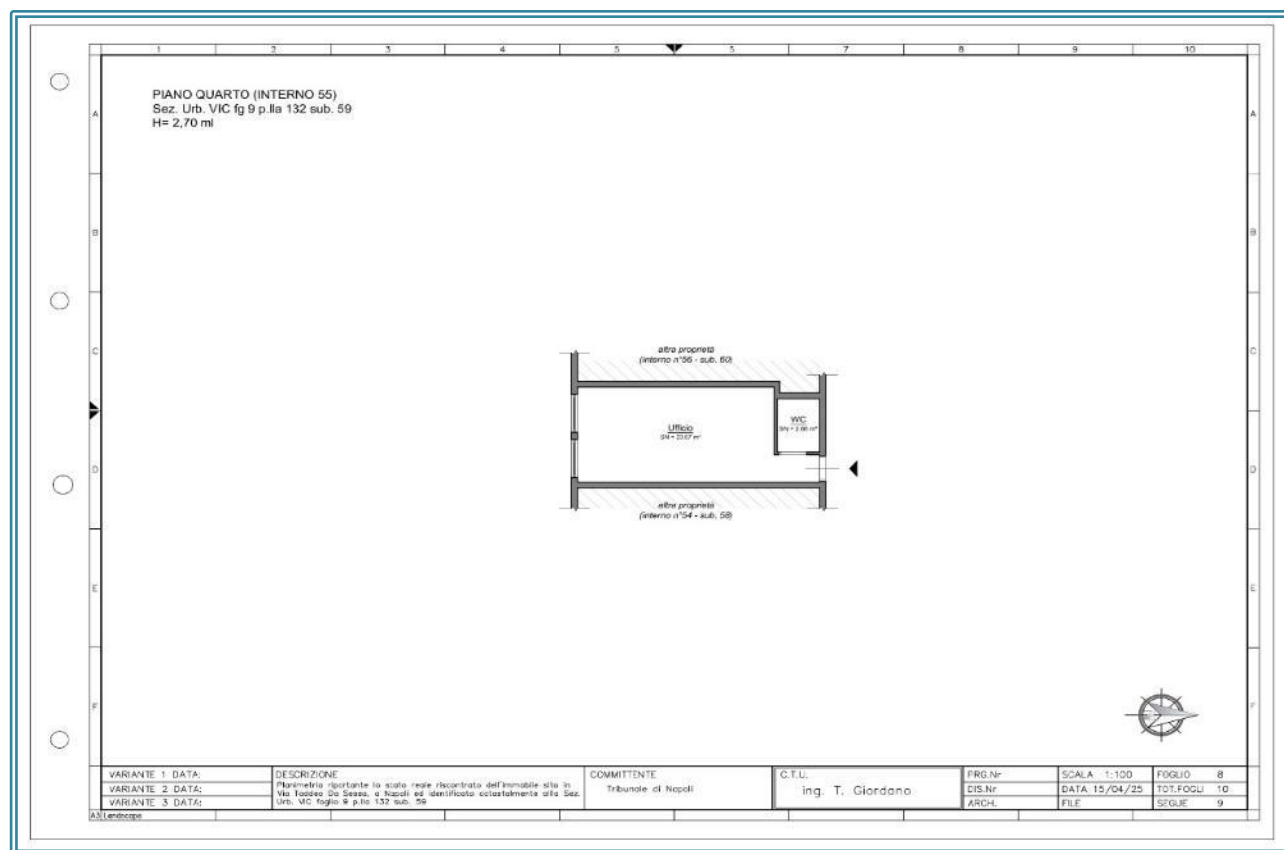


Figura 2.30 Stato attuale - Piano Quarto (LOTTO 5)

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	4	Ufficio	23,57	25,93	1,00	25,93
	4	WC	2,66	2,93	1,00	2,93
	TOTALE VANI PRINCIPALI		53,66	58,02		58,02
TOTALE			53,66	58,02		58,02 IR 58 m ²



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con struttura in cemento armato e rifinito con intonaco civile, e nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti e si conserva in condizioni buone. Sono presenti rivestimenti ceramici in tutto l'ufficio, strutturalmente integri e ben mantenuti, così come i sanitari risultano non danneggiati, e in buone condizioni. In tutti gli ambienti non si rilevano segni di umidità o infiltrazioni. Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di finestre in PVC di colore bianco. Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. La porta d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, anch'essa in condizioni buone, mentre la porta interna è in alluminio.

IMPIANTI

Il cespite è dotato solo di impianto elettrico, di condizionamento e idrico-sanitario e risultati funzionanti. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (*figg. 2.31-2.34; cfr. Allegato B*)

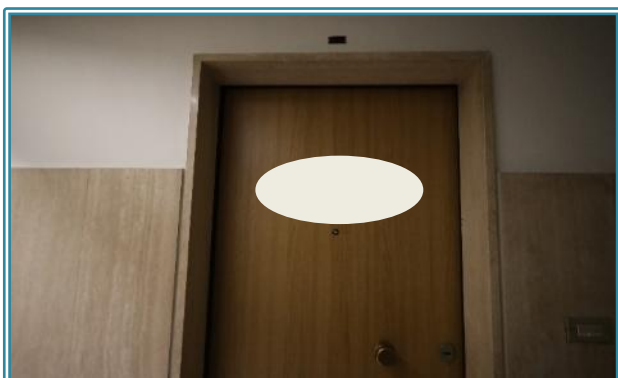


Figura 2.31 Individuazione LOTTO 5



Figura 2.32 Ufficio



Figura 2.33 Servizi



Figura 2.34 Ufficio



Rispetto allo stato rilevato dei luoghi non si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico. Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

LOTTO 6

UFFICIO per l'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 121 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterno 60 corrispondente al Foglio 109 Particella 132 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo dalle parti comuni del fabbricato si accede all'ufficio, al piano quarto, che risulta composto da un ingresso (4,25 m²), disimpegno (2,14 m²), servizi 1 (2,38 m²) ufficio 1 (17,77 m²), ufficio 2 (19,31 m²), ufficio 3 (20,34 m²), ufficio 4 (19,15 m²), ufficio5 (13,48 m²), sala (12,20 m²) e servizi 2 (2,36 m²). ((fig. 2.35; **cfr. Allegato D**)

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	4	Ingresso	4,25	4,55	1,00	4,55
	4	Disimpegno	2,14	2,29	1,00	2,29
	4	WC 1	2,38	2,55	1,00	2,55
	4	Ufficio 1	17,77	19,00	1,00	19,00
	4	Ufficio 2	19,31	20,66	1,00	20,66
	4	Ufficio 3	20,34	21,75	1,00	21,75
	4	Ufficio 4	19,15	20,49	1,00	20,49
	4	Ufficio 5	13,48	14,42	1,00	14,42
	4	Sala	12,20	13,05	1,00	13,05
	4	WC 2	2,36	2,52	1,00	2,52
TOTALE VANI PRINCIPALI			113,38	121,28		121,28
TOTALE			113,28	121,28		121,28 ≅ 121 m ²





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

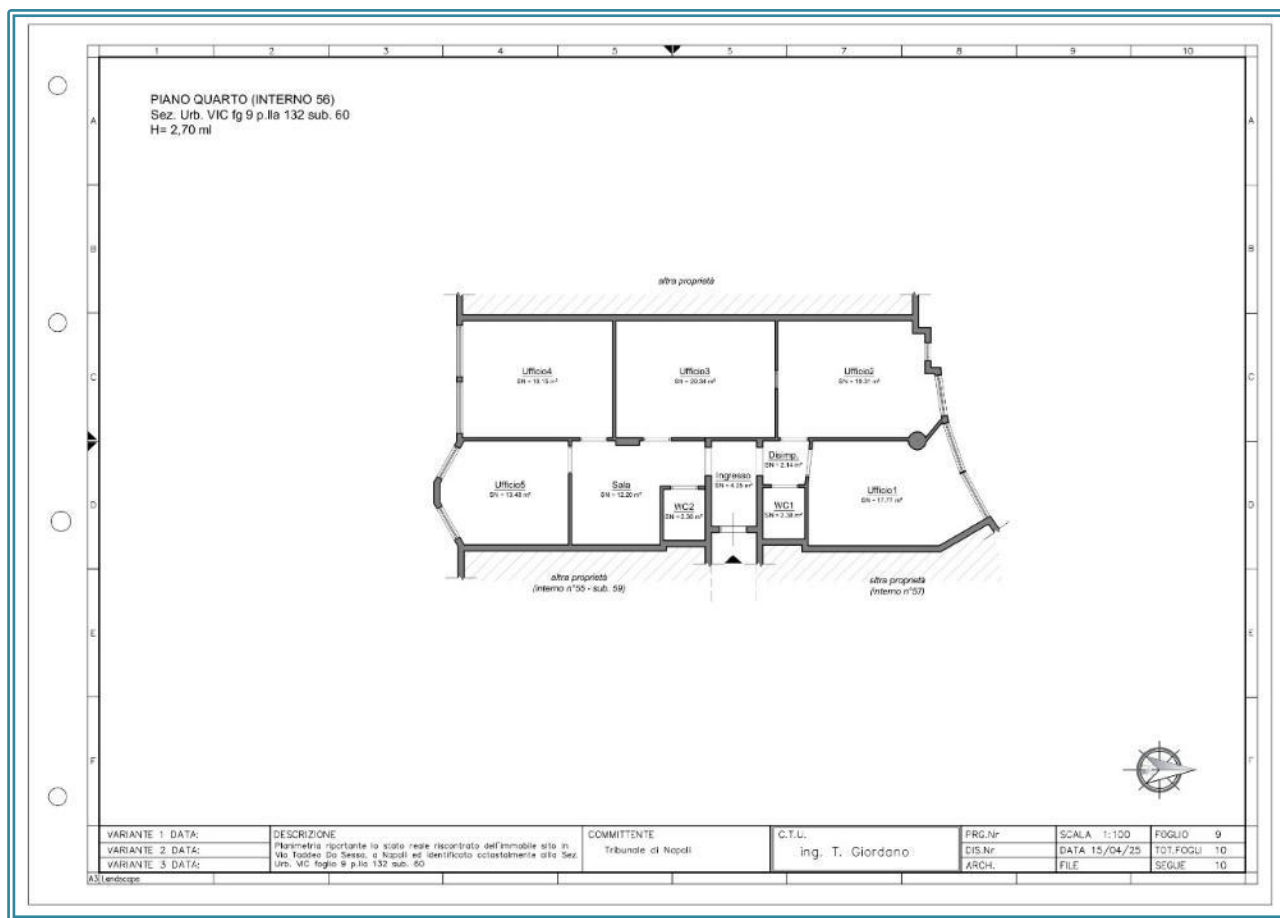


Figura 2.35 Stato attuale - Piano Quarto (LOTTO 6)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con struttura in cemento armato e rifinito con intonaco civile, e nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti e si conserva in condizioni buone. Sono presenti rivestimenti ceramici nei locali servizi mentre in laminato negli altri ambienti; risultano strutturalmente integri e ben mantenuti, così come i sanitari risultano non danneggiati, e in buone condizioni. In tutti gli ambienti non si rilevano segni di umidità o infiltrazioni. Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di finestre in PVC di colore bianco. Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. La porta d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, anch'essa in condizioni buone, mentre le porte interne sono legno. Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero e con lavori di manutenzione ordinaria in corso a seguito di cessione del contratto di locazione.



IMPIANTI

Il cespite è dotato solo di impianto elettrico, di condizionamento e idrico-sanitario e risultati funzionanti. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 2.36-2.41; **cfr. Allegato B**)



Figura 2.36 Individuazione LOTTO 6



Figura 2.37 Servizi 1



Figura 2.38 Servizi 2



Figura 2.39 Stanza ufficio



Figura 2.40 Stanza Ufficio

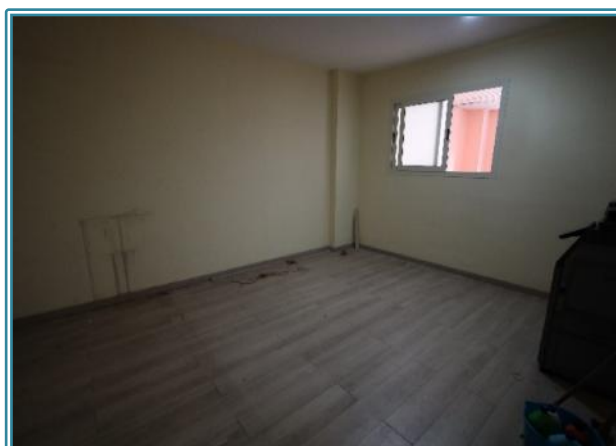


Figura 2.41 Stanza Ufficio



TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, con realizzazione di divisori interni per la realizzazione di più uffici e realizzazione di disimpegno.

Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

LOTTO 7

POSTI AUTO per l'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 89 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterno 117 corrispondente al Foglio 109 Particella 132 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo dalle parti comuni del fabbricato si accede ai 7 posti auto dal n. 8 al n. 14 ed in particolare posto auto n. 8 (13,80 m²), posto auto n. 9 (13,80 m²), posto auto n. 10 (11,72 m²), posto auto n. 11 (11,91 m²), posto auto n. 12 (11,72 m²), posto auto n. 13 (11,59 m²), posto auto n. 14 (11,79 m²). (fig. 2.42; **cf. Allegato D**)

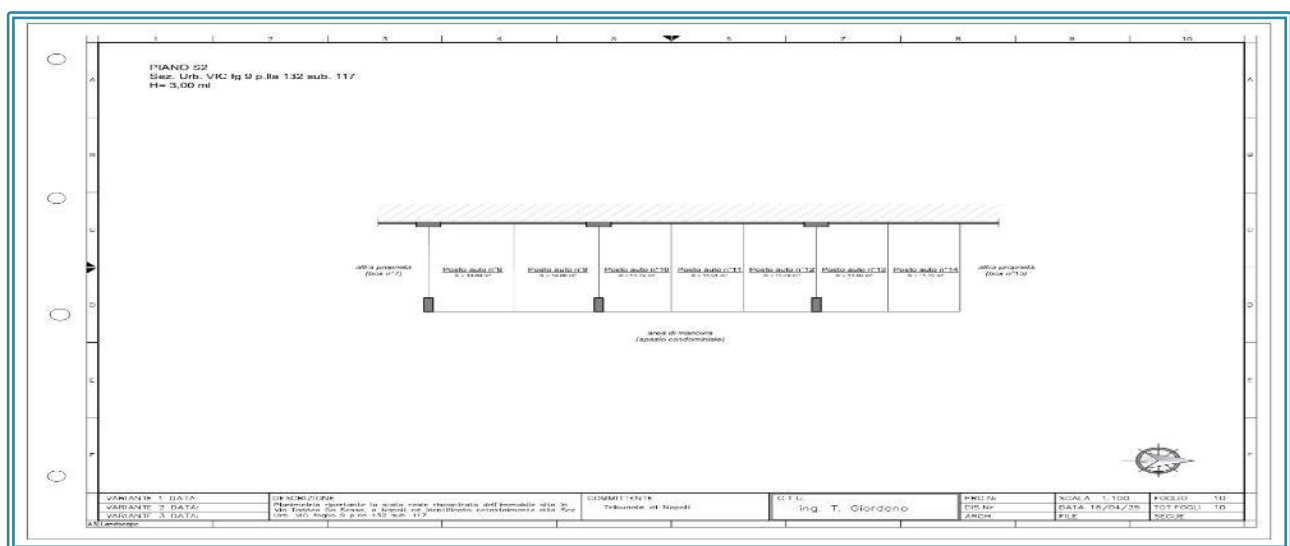


Figura 2.42 Stato attuale - Piano Quarto (LOTTO 4)





	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	PS2	Posto auto n. 8	13,80	14,21	1,00	14,21
	PS2	Posto auto n. 9	13,80	14,21	1,00	14,21
	PS2	Posto auto n. 10	11,72	12,07	1,00	12,07
	PS2	Posto auto n. 11	11,91	12,27	1,00	12,27
	PS2	Posto auto n. 12	11,72	12,07	1,00	12,07
	PS2	Posto auto n. 13	11,59	11,94	1,00	11,94
	PS2	Posto auto n. 14	11,79	12,14	1,00	12,14
	TOTALE VANI PRINCIPALI		86,33	88,91		88,91
TOTALE			86,33	88,91		88,91 ≅ 89 m ²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con struttura in cemento armato e nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

La pavimentazione è presente e si conserva in condizioni buone. Non si rilevano segni di umidità o infiltrazioni. Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità.

IMPIANTI

Il cespite è dotato solo di impianto elettrico e antincendio. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 2.43-2.46; **cfr. Allegato B**)



Figura 2.43 Individuazione LOTTO 7

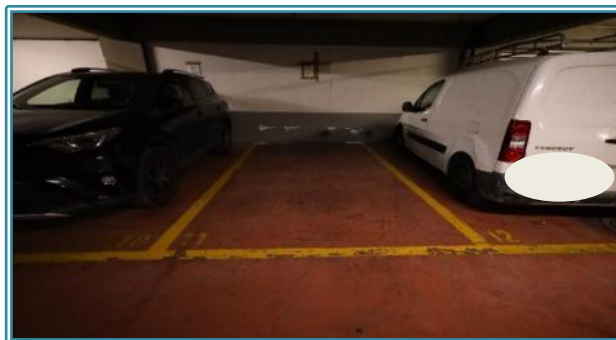


Figura 2.44 Individuazione LOTTO 7



Figura 2.45 Individuazione LOTTO 7

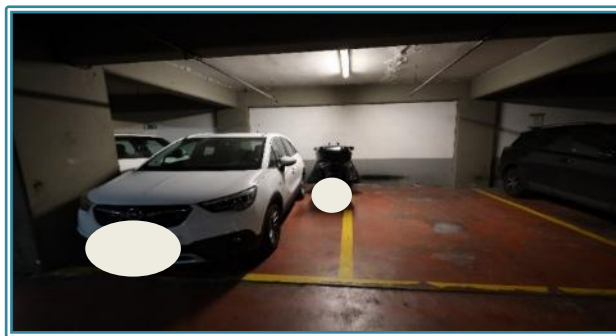


Figura 2.46 Individuazione LOTTO 7



Rispetto allo stato rilevato dei luoghi non si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico. Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile, essendo di categoria catastale C/6 e quindi individuato come box, ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per tale categoria è escluso l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

LOTTI 8 (8a +8b) e 9

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti all'interno di un fabbricato denominato "Palazzo Ottieri" ubicato in zona centrale del Comune di Napoli e più precisamente in Piazza Mercato n. 45.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale e risulta dotata di servizi di necessità oltre che da parcheggi privati e pubblici.

La rete ferroviaria risulta presente con la stazione "Napoli Centrale" ubicata a circa 1,2 km.

La location risulta essere di buon livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio, all'interno del quale si trovano i cespiti oggetto di pignoramento, è ubicato al civico 45 di Piazza del Mercato. Il fabbricato, dotato di ascensore e di tipo isolato, si sviluppa su undici livelli fuori terra. Lo stabile è dotato di copertura piana a terrazzo praticabile. La pianta dell'edificio risulta pressoché regolare e riconducibile a una conformazione a L e presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne rifinite in intonaco civile.





Si accede alle unità residenziali tramite Piazza del Mercato e le parti comuni del fabbricato.

Il fabbricato fu costruito a seguito di Delibera Consiliare n. 3 del 31/01/1955 (autorizzazione al consorzio CO.SI.ME.CA per il rifacimento del Palazzo Ottieri).

L'intero edificio è stato realizzato in forza della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/12/1956 n. 71.

Le facciate del fabbricato si presentano in sufficiente stato di conservazione con fenomeni di distacco dell'intonaco esterno.

LOTTO 8a

APPARTAMENTO in piena proprietà nella quota 1/1 sito in Napoli (Na) in Piazza del Mercato n. 45, con superficie commerciale di 36 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione MER Foglio 7 Particella 548 Subalterno 232 corrispondente al Foglio 144 Particella 548 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo dalle parti comuni del fabbricato si accede all'appartamento, al piano secondo, che risulta composto da soggiorno con angolo cottura (13,51 m²), bagno (2,17 m²) e camera (10,08 m²). (fig. 2.47; **cfr. Allegato D**)

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	2	Soggiorno/Cucina	13,80	18,91	1,00	14,35
	2	Bagno	10,85	3,04	1,00	11,29
	2	Camera	2,43	14,11	1,00	2,53
	TOTALE VANI PRINCIPALI		25,76	36,06		36,06
TOTALE			25,76	36,06		36,06 ≅ 36 m ²





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

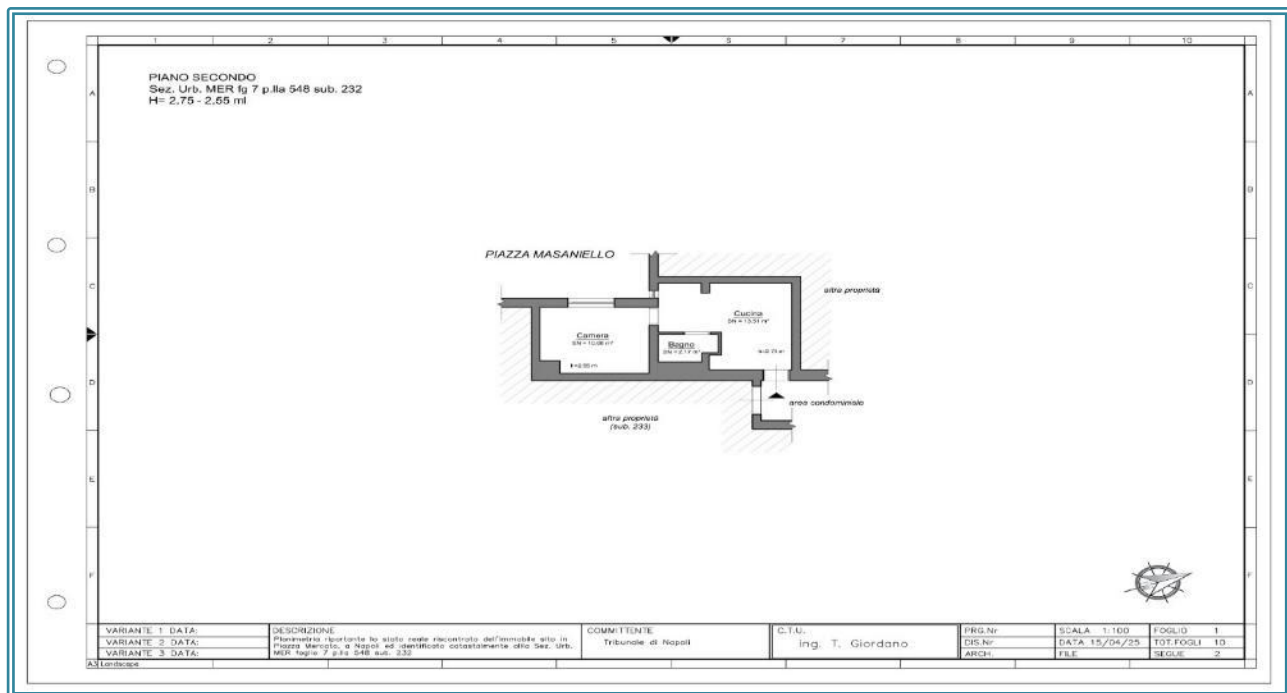


Figura 2.47 Stato attuale - Piano Secondo (LOTTO 8)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con struttura in cemento armato e rifinito con intonaco civile, e nel complesso si presenta in buono stato di conservazione. La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti e si conserva in condizioni buone. Sono presenti rivestimenti ceramici nella camera, nel bagno e nella porzione della cucina mentre la zona salone risulta presente parquet strutturalmente integri e ben mantenuti, così come i sanitari risultano non danneggiati, e in buone condizioni. In tutti gli ambienti non si rilevano segni di umidità o infiltrazioni. Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di finestre in PVC. Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. La porta d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, anch'essa in condizioni buone, mentre le porte interne sono in legno.

IMPIANTI

Il cespite è dotato di impianto elettrico, di condizionamento e idrico-sanitario e risultati funzionanti. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 2.48-2.53; **cfr. Allegato B**)





Figura 2.48 Individuazione Lotto 8



Figura 2.49 Zona soggiorno



Figura 2.50 Dettaglio bagno



Figura 2.51 Camera



Figura 2.52 Camera con vista sulla zona giorno



Figura 2.53 Dettaglio zona giorno

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni con annessione della stanza dal subalterno adiacente. Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.



TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

LOTTO 8b

APPARTAMENTO in piena proprietà nella quota 1/1 sito in Napoli (Na) in Piazza del Mercato n. 45, con superficie commerciale di 66 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione MER Foglio 7 Particella 548 Subalterno 233 corrispondente al Foglio 144 Particella 548 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo dalle parti comuni del fabbricato si accede all'appartamento, al piano secondo, che risulta composto da ingresso (15,09 m²), lavanderia (1,65 m²) bagno (3,52 m²), camera (9,42 m²) e cucina/salone (22,36 m²). (fig. 2.54; **cfr. Allegato D**)

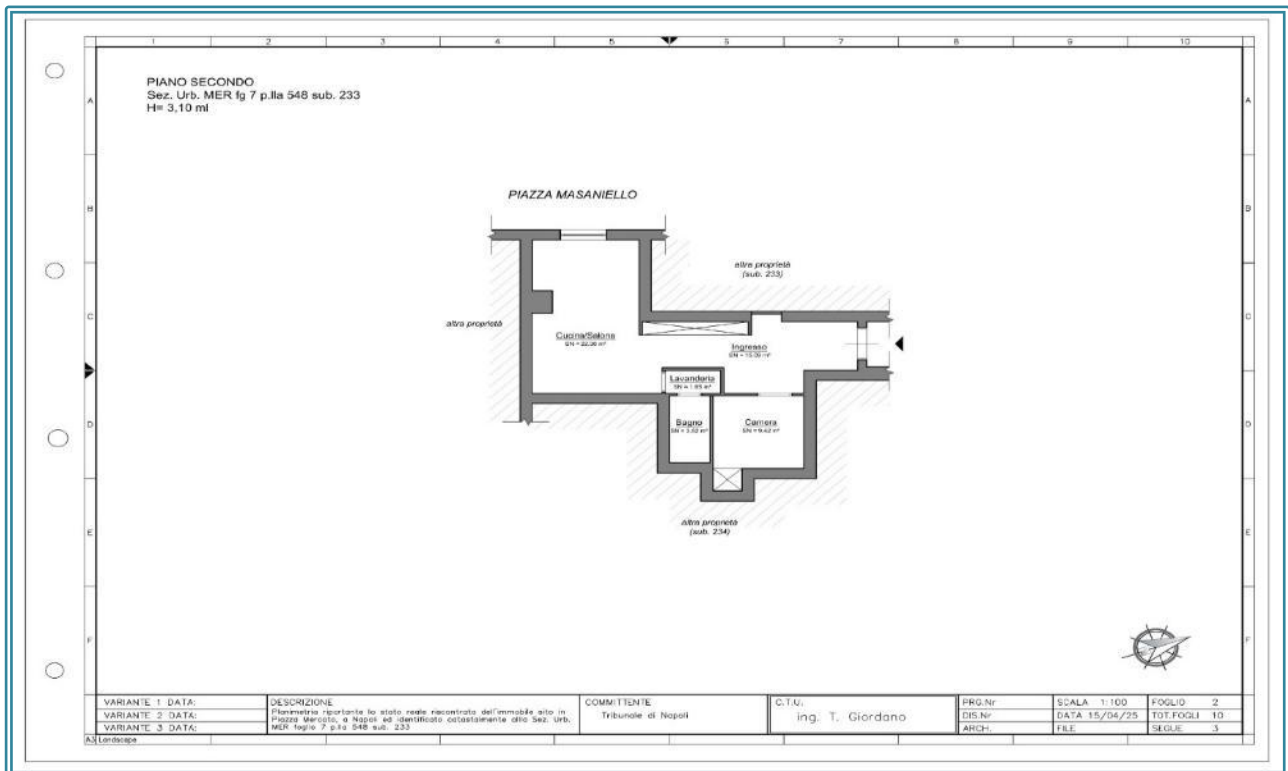


Figura 2.54 Stato attuale - Piano Secondo (LOTTO 9)

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	2	Ingresso	15,09	19,16	1,00	19,16
	2	Bagno	3,52	2,1	1,00	2,1
	2	Camera	9,42	4,47	1,00	4,47
	2	lavanderia	1,65	11,96	1,00	11,96
	2	Soggiorno/Cucina	22,36	28,40	1,00	28,40
		TOTALE VANI PRINCIPALI	52,04	66,09		66,09
TOTALE			52,04	66,09		66,09 IR 66 m²



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con struttura in cemento armato e rifinito con intonaco civile, e nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti e si conserva in condizioni buone. Sono presenti rivestimenti in gres porcellanato effetto legno in tutto l'immobile strutturalmente integri e ben mantenuti, così come i sanitari risultano non danneggiati, e in buone condizioni. In tutti gli ambienti non si rilevano segni di umidità o infiltrazioni. Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di finestre in PVC. Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. La porta d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, anch'essa in condizioni buone, mentre le porte interne sono in legno.

IMPIANTI

Il cespite è dotato di impianto elettrico, di condizionamento e idrico-sanitario e risultati funzionanti. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (*figg. 2.55-2.60; cfr. Allegato B*)



Figura 2.55 Individuazione Lotto 9

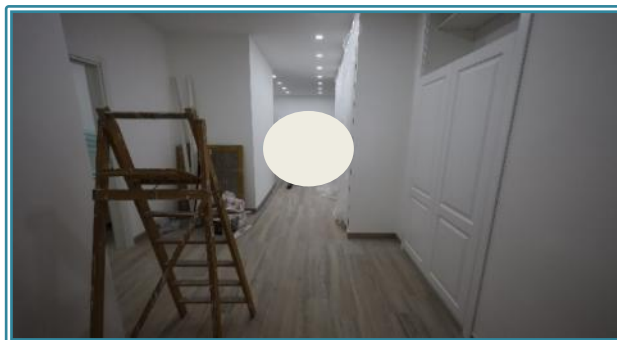


Figura 2.56 Zona ingresso



Figura 2.57 Camera



Figura 2.58 bagno



Figura 2.59 Lavanderia



Figura 2.60 Soggiorno/cucina

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni con cessione di un vano al subalterno adiacente. Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

LOTTO 9

APPARTAMENTO in piena proprietà nella quota 1/1 sito in Napoli (Na) in Piazza del Mercato n. 45, con superficie commerciale di 144 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione MER Foglio 7 Particella 548 Subalterno 234 corrispondente al Foglio 144 Particella 548 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Accedendo dalle parti comuni del fabbricato si accede all'appartamento, al piano secondo, che risulta composto da ingresso (14,73 m²), corridoio (9,00 m²) bagno n. 4 (6,92 m²), porzione camera n. 4 (7,50 m²), camera n. 1 (15,63 m²), bagno n. 1 (3,58 m²), camera n. 2 (17,88 m²), bagno n. 2 (3,53 m²), camera n. 3 (27,05 m²), doccia (3,32 m²), bagno n. 3 (6,70 m²), locale tecnico n. 1 (1,15 m²), locale tecnico n. 2 (5,62 m²). (*fig. 2.61; cfr.*

Allegato D)



TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

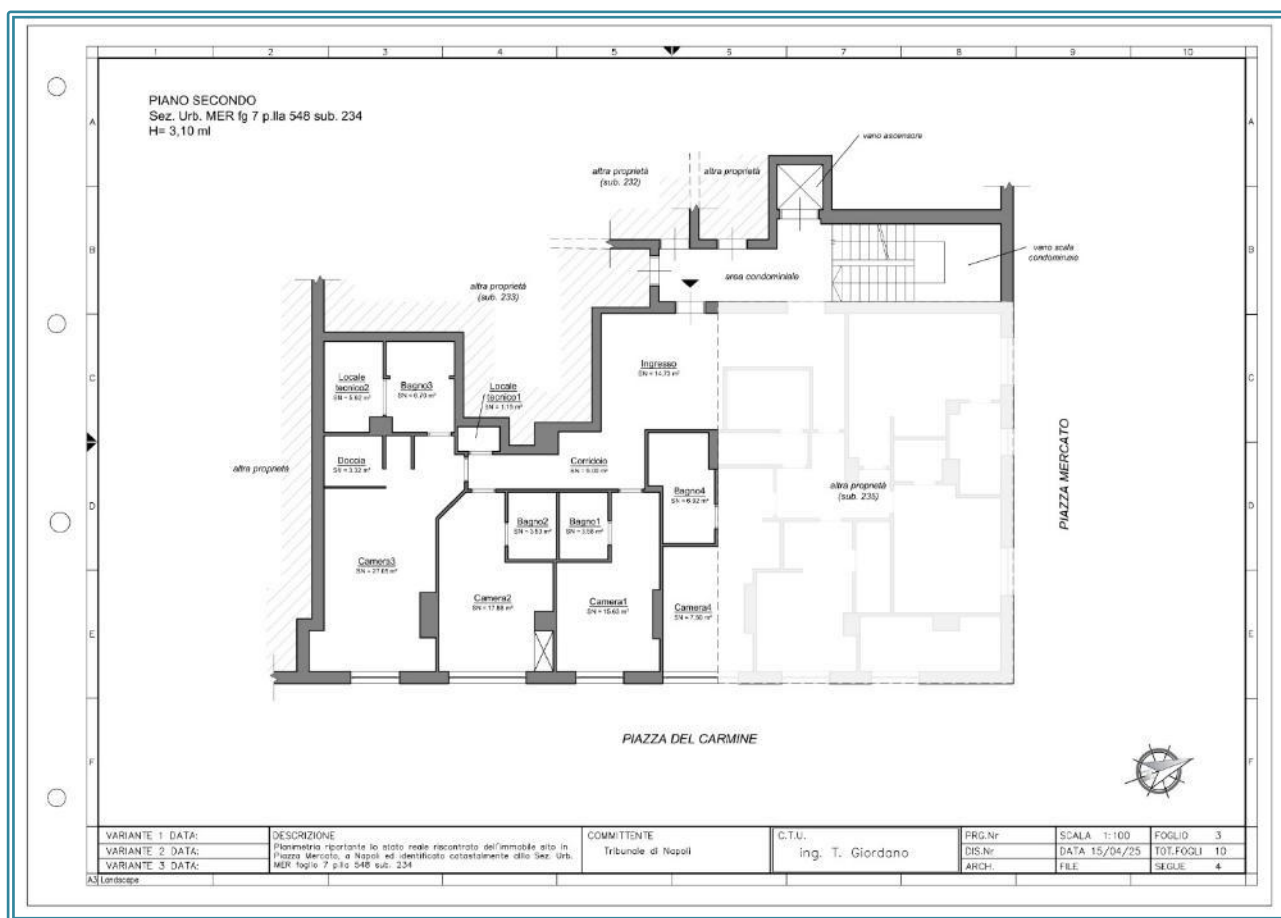


Figura 2.61 Stato attuale - Piano Secondo (LOTTO 10)

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	2	Ingresso	14,73	19,3	1,00	19,3
	2	Corridoio	9,00	10,6	1,00	10,6
	2	Bagno n. 4	6,92	8,1	1,00	8,1
	2	Porzione camera n. 4	7,5	8,8	1,00	8,8
	2	Bagno n. 1	3,58	4,2	1,00	4,2
	2	Camera n. 1	15,63	18,36	1,00	18,36
	2	Bagno n. 2	3,53	4,15	1,00	4,15
	2	Camera n. 2	17,88	21	1,00	21
	2	Doccia	3,32	3,9	1,00	3,9
	2	Camera n. 3	27,05	31,78	1,00	31,78
	2	Bagno n. 3	6,70	7,9	1,00	7,9
	2	Locale tecnico 1	1,15	1,35	1,00	1,35
	2	Locale tecnico 2	5,62	6,6	1,00	6,6
TOTALE VANI PRINCIPALI			122,61	144,04		144,04
TOTALE			122,61	144,04		144,04 IR 144 m ²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con struttura in cemento armato e rifinito con intonaco civile, e nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.



La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti e si conserva in condizioni buone. Sono presenti rivestimenti in ceramica in tutto l'immobile strutturalmente integri e ben mantenuti, così come i sanitari risultano non danneggiati, e in buone condizioni. In tutti gli ambienti non si rilevano segni di umidità o infiltrazioni. Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di finestre in PVC. Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. La porta d'ingresso risulta essere una porta di emergenza in vetro: l'unità di fatto, risulta essere la porzione di un appartamento di più ampie dimensioni; la restante parte dell'immobile non risulta essere oggetto di pignoramento; le porte interne, invece, sono in legno.

IMPIANTI

Il cespite è dotato di impianto elettrico, di condizionamento e idrico-sanitario e risultati funzionanti. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (*figg. 2.62-2.71; cfr. Allegato B*)



Figura 2.62 Individuazione Lotto 10

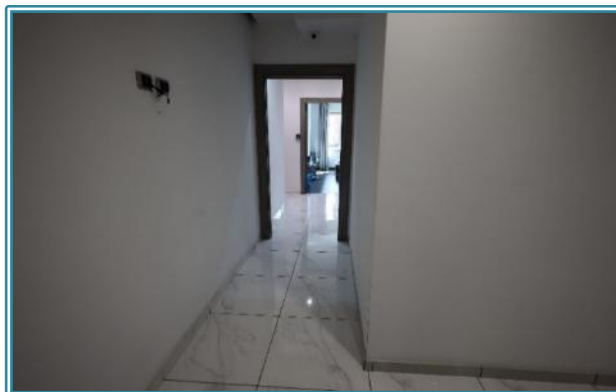


Figura 2.63 Zona ingresso

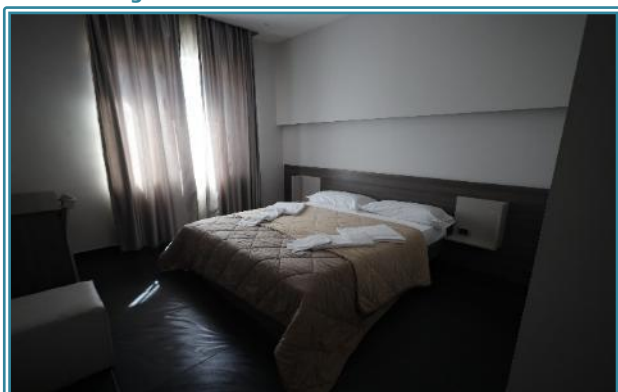


Figura 2.64 Camera



Figura 2.65 bagno



Figura 2.66 Camera



Figura 2.67 Bagno



Figura 2.68 Camera



Figura 2.69 Bagno

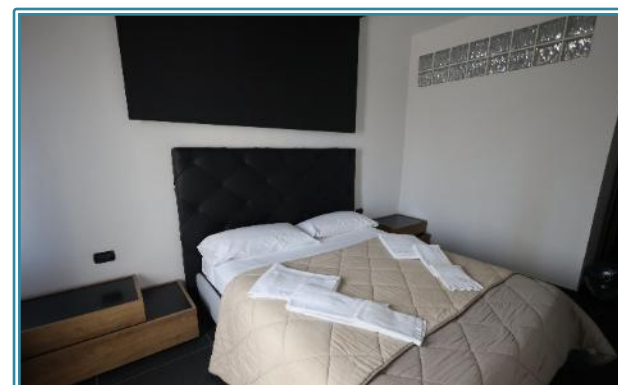


Figura 2.70 Camera

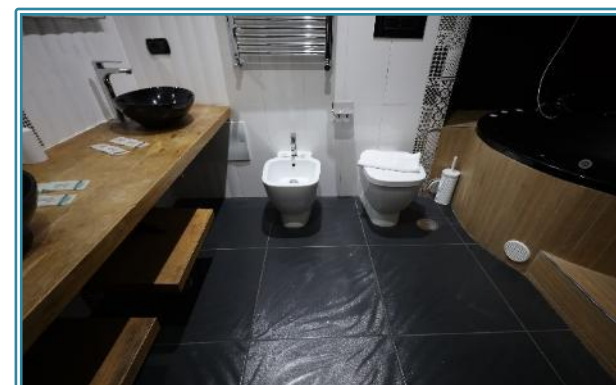


Figura 2.71 Bagno

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni con annessione di porzione di un vano dal subalterno adiacente. Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); - deve indicare le variazioni che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. Al riguardo, l'esperto: - in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

LOTTI 1-7

In riferimento all'indagine catastale concernente i sette lotti oggetto di analisi, si rileva che, secondo la visura storica, gli immobili risultano riferiti alla particella 132 del foglio 109 al Catasto Terreni.



Figura 3.1- Estratto di mappa catastale attuale – Foglio 109 particella 132



A seguito della richiesta di accesso agli atti e della mancanza delle planimetrie, lo scrivente ha effettuato richiesta formale di rasterizzazione delle stesse; attualmente quindi, risulta presente agli atti l'ultima planimetria depositata in data 08/05/1989.

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, attualmente risultano correttamente intestati con le rispettive quote a: con il diritto di usufrutto pari a $\frac{1}{2}$,
con il diritto di usufrutto pari a $\frac{1}{2}$, e con il diritto
di proprietà pari a $\frac{1}{1}$.

Infine, dall'indagine catastale non è emersa la presenza di un elaborato planimetrico.

LOTTO 1

UFFICIO per l'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 28 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterno 55 corrispondente al Foglio 109 Particella 132 del Catasto Terreni.

Foglio 9 Particella 132 Sub. 55 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito il 08.05.1989, in atti dal 17.11.1994 (n. A15120.900/1989) e ad oggi non ha subito variazioni dell'identificativo catastale. Non si segnalano ulteriori variazioni, solo una variazione del classamento del 08/05/1989 in atti dal 16/12/1998 (n. R/1295.1/1989) e un'ulteriore variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 riportando una rendita di euro 763,07 (lire 1.477.500) e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 06.05.2025, a seguito della richiesta dello scrivente, con un aggiornamento planimetrico (n. 212463.1/2.25) con una superficie catastale pari a 28 m². (fig. 3.2; **cfr. Allegato C**).

In merito all'indirizzo riportato in visura, si rileva che l'unità immobiliare risulta correttamente localizzata in "Via Taddeo da Sessa n. CM". Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5.





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

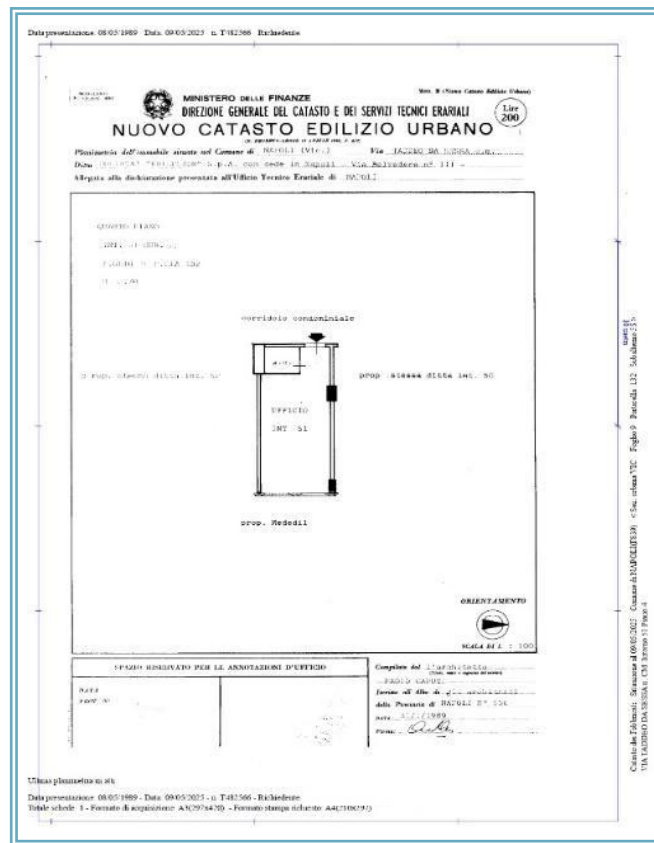


Figura 3.2 Pianta catastale attuale – Piano Quarto (LOTTO 1)

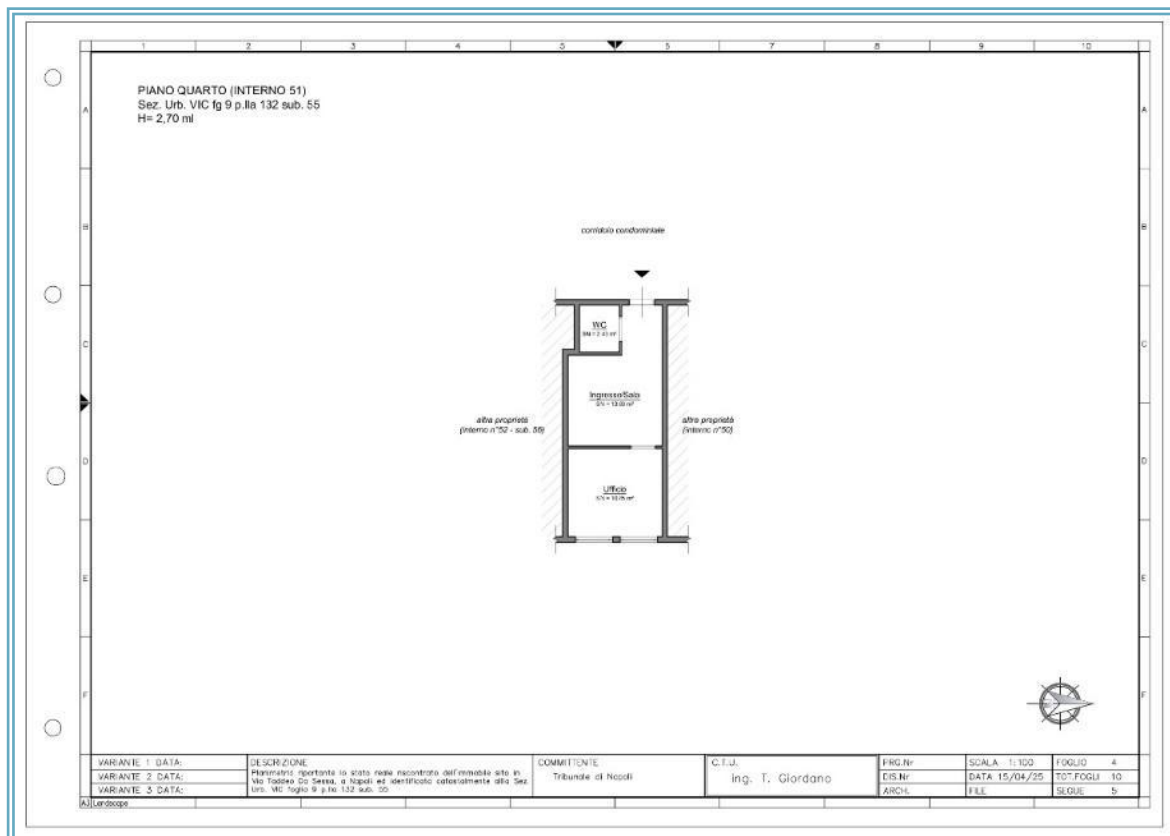


Figura 3.3 Stato di rilievo – Piano Quarto (LOTTO 1)





Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti del 08/05/1989 sono emerse le seguenti difformità:

- a.** Realizzazione di divisorio interno con ripartizione in due ambienti dello spazio ufficio.

Le difformità catastali rilevate dovranno essere allineate allo stato attuale, a seguito di presentazione della relativa pratica in sanatoria, con riferimento alle opere eseguite in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente del Comune di Napoli (Na), come sarà approfondito nel Quesito 6.

Al fine di garantire la coerenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, tenuto conto del quadro urbanistico, si ritiene che tali difformità possano essere sanate.

Di conseguenza, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, ai sensi di quanto previsto al punto 3, lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, mediante la causale "*diversa distribuzione degli spazi interni*", al fine di conseguire il corretto allineamento planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.

LOTTO 2

UFFICIO per l'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 29 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterno 56 corrispondente al Foglio 109 Particella 132 del Catasto Terreni.

Foglio 9 Particella 132 Sub. 56 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito il 08.05.1989, in atti dal 17.11.1994 (n. A15120.900/1989) e ad oggi non ha subito variazioni dell'identificativo catastale. Non si segnalano ulteriori variazioni, solo una variazione del classamento del 08/05/1989 in atti dal 16/12/1998 (n. R/1295.1/1989) e un'ulteriore variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 riportando una rendita di euro 763,07 (lire 1.477.500) e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 06.05.2025,





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

a seguito della richiesta dello scrivente, con un aggiornamento planimetrico (n. 212463.1/2.25) con una superficie catastale pari a 29 m². (fig. 3.4; **cfr. Allegato C**).

In merito all'indirizzo riportato in visura, si rileva che l'unità immobiliare risulta correttamente localizzata in "Via Taddeo da Sessa n. CM". Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5.

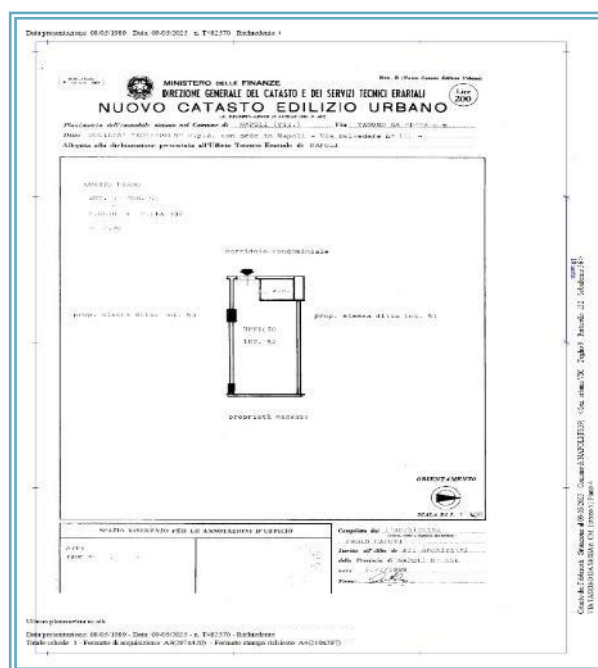


Figura 3.4 Pianta catastale attuale – Piano Quarto (LOTTO 2)

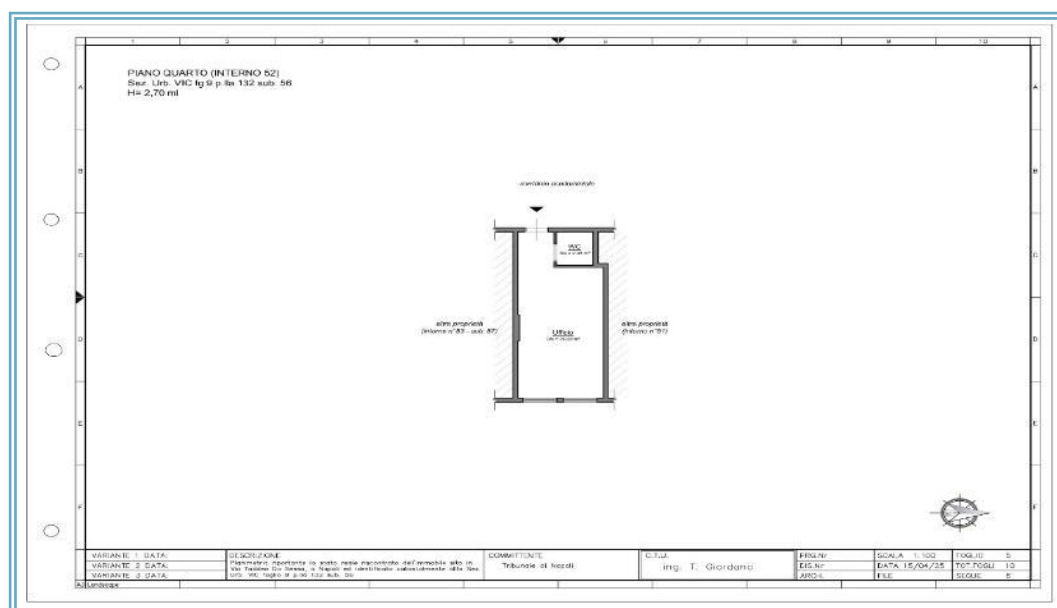


Figura 3.5 Stato di rilievo – Piano Quarto (LOTTO 2)





Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti del 08/05/1989 l'immobile risulta conforme catastalmente; la conformità urbanistica verrà approfondita nel Quesito 6.

LOTTO 3

UFFICIO per l'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 106 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterno 57 corrispondente al Foglio 109 Particella 132 del Catasto Terreni.

Foglio 9 Particella 132 Sub. 57 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito il 08.05.1989, in atti dal 17.11.1994 (n. A15120.900/1989) e ad oggi non ha subito variazioni dell'identificativo catastale.

Non si segnalano ulteriori variazioni, solo una variazione del classamento del 08/05/1989 in atti dal 16/12/1998 (n. R/1295.1/1989) e un'ulteriore variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 riportando una rendita di euro 2.289,20 (lire 4.432.500) e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 06.05.2025, a seguito della richiesta dello scrivente, con un aggiornamento planimetrico (n. 212463.1/2.25) con una superficie catastale pari a 106 m². (*fig. 3.6; cfr. Allegato C*).

In merito all'indirizzo riportato in visura, si rileva che l'unità immobiliare risulta correttamente localizzata in "Via Taddeo da Sessa n. CM".

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5.





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

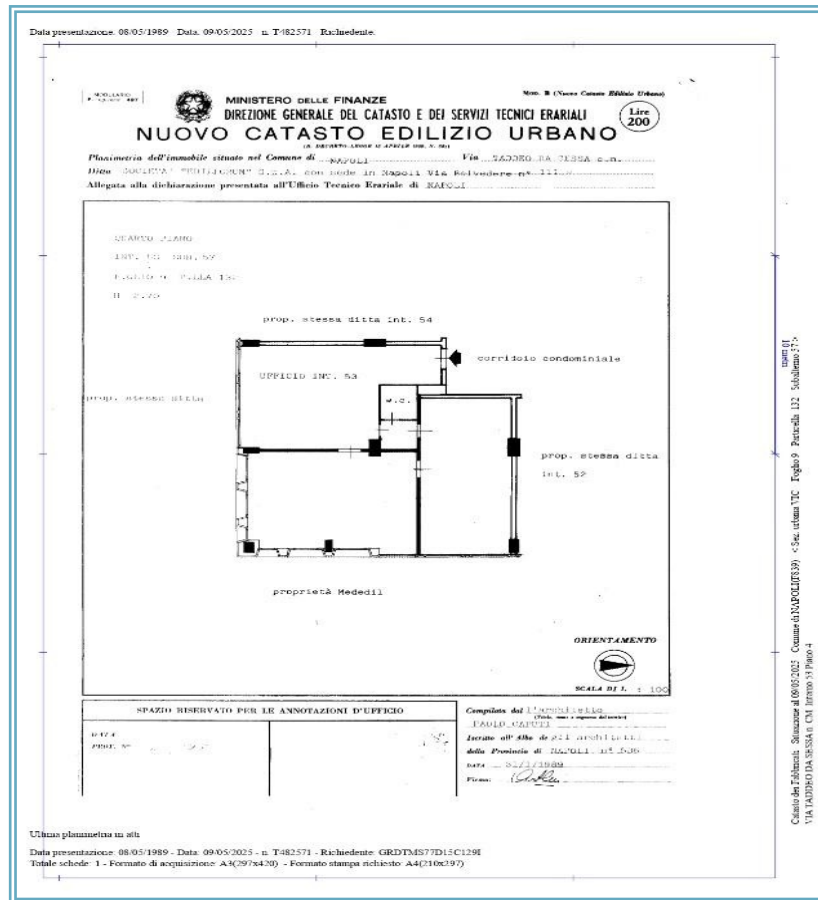


Figura 3.6 Pianta catastale attuale – Piano Quarto (LOTTO 3)

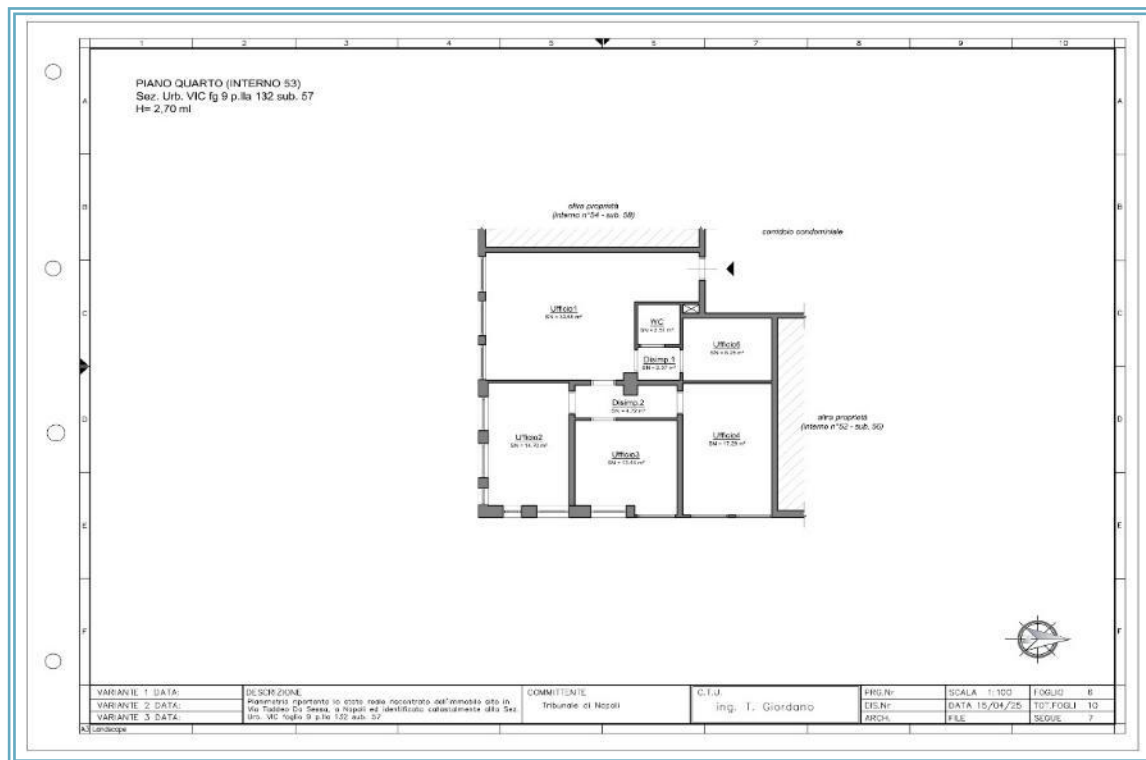


Figura 3.7 Stato di rilievo – Piano Quarto (LOTTO 3)





Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti del 08/05/1989 sono emerse le seguenti difformità:

- a. Diversa distribuzione interna con realizzazione di divisori interni per la realizzazione di ulteriori due spazi adibiti ad ufficio e disimpegno.

Le difformità catastali rilevate dovranno essere allineate allo stato attuale, a seguito di presentazione della relativa pratica in sanatoria, con riferimento alle opere eseguite in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente del Comune di Napoli (Na), come sarà approfondito nel Quesito 6.

Al fine di garantire la coerenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, tenuto conto del quadro urbanistico, si ritiene che tali difformità possano essere sanate.

Di conseguenza, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, ai sensi di quanto previsto al punto 3, lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, mediante la causale "*diversa distribuzione degli spazi interni*", al fine di conseguire il corretto allineamento planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.

LOTTO 4

UFFICIO per l'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 58 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterno 58 corrispondente al Foglio 109 Particella 132 del Catasto Terreni.

Foglio 9 Particella 132 Sub. 58 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito il 08.05.1989, in atti dal 17.11.1994 (n. A15120.900/1989) e ad oggi non ha subito variazioni dell'identificativo catastale.





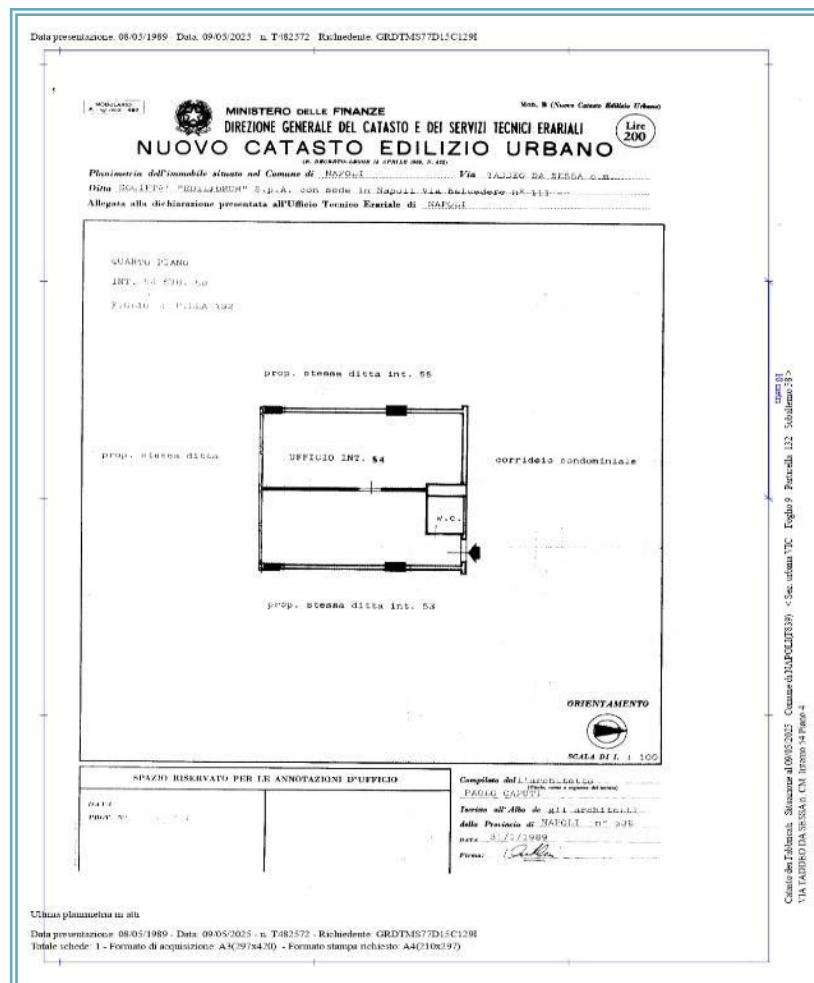
TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

Non si segnalano ulteriori variazioni, solo una variazione del classamento del 08/05/1989 in atti dal 16/12/1998 (n. R/1295.1/1989) e un'ulteriore variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 riportando una rendita di euro 1.271,78 (lire 2.462.500) e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 06.05.2025, a seguito della richiesta dello scrivente, con un aggiornamento planimetrico (n. 212463.1/2.25) con una superficie catastale pari a 58 m². (fig. 3.8; **cfr. Allegato C**).

In merito all'indirizzo riportato in visura, si rileva che l'unità immobiliare risulta correttamente localizzata in "Via Taddeo da Sessa n. CM".

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5.





LOTTO 5

UFFICIO per l'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 29 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterno 59 corrispondente al Foglio 109 Particella 132 del Catasto Terreni.

Foglio 9 Particella 132 Sub. 59 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito il 08.05.1989, in atti dal 17.11.1994 (n. A15120.900/1989) e ad oggi non ha subito variazioni dell'identificativo catastale.

Non si segnalano ulteriori variazioni, solo una variazione del classamento del 08/05/1989 in atti dal 16/12/1998 (n. R/1295.1/1989) e un'ulteriore variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 riportando una rendita di euro 763,07 (lire 1.477.500) e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 06.05.2025, a seguito della richiesta dello scrivente, con un aggiornamento planimetrico (n. 212463.1/2.25) con una superficie catastale pari a 29 m². (*fig. 3.10; cfr. Allegato C*).

In merito all'indirizzo riportato in visura, si rileva che l'unità immobiliare risulta correttamente localizzata in "Via Taddeo da Sessa n. CM".

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5.





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

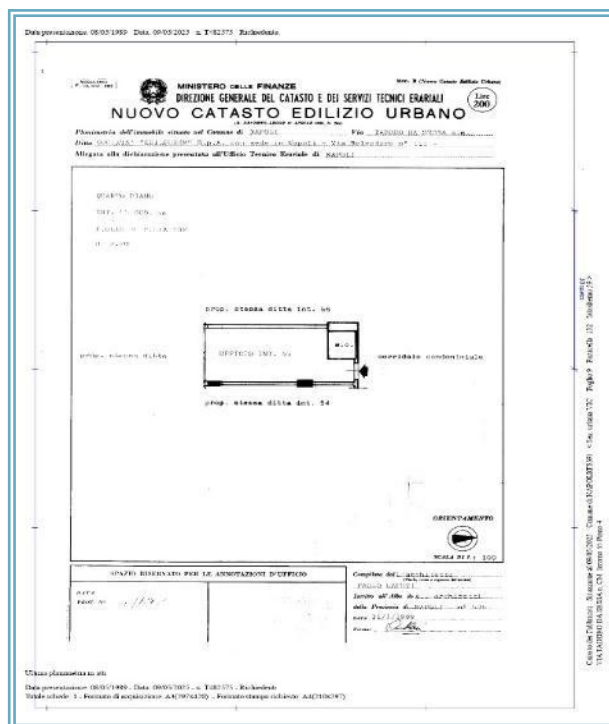


Figura 3.10 Pianta catastale attuale – Piano Quarto (LOTTO 5)

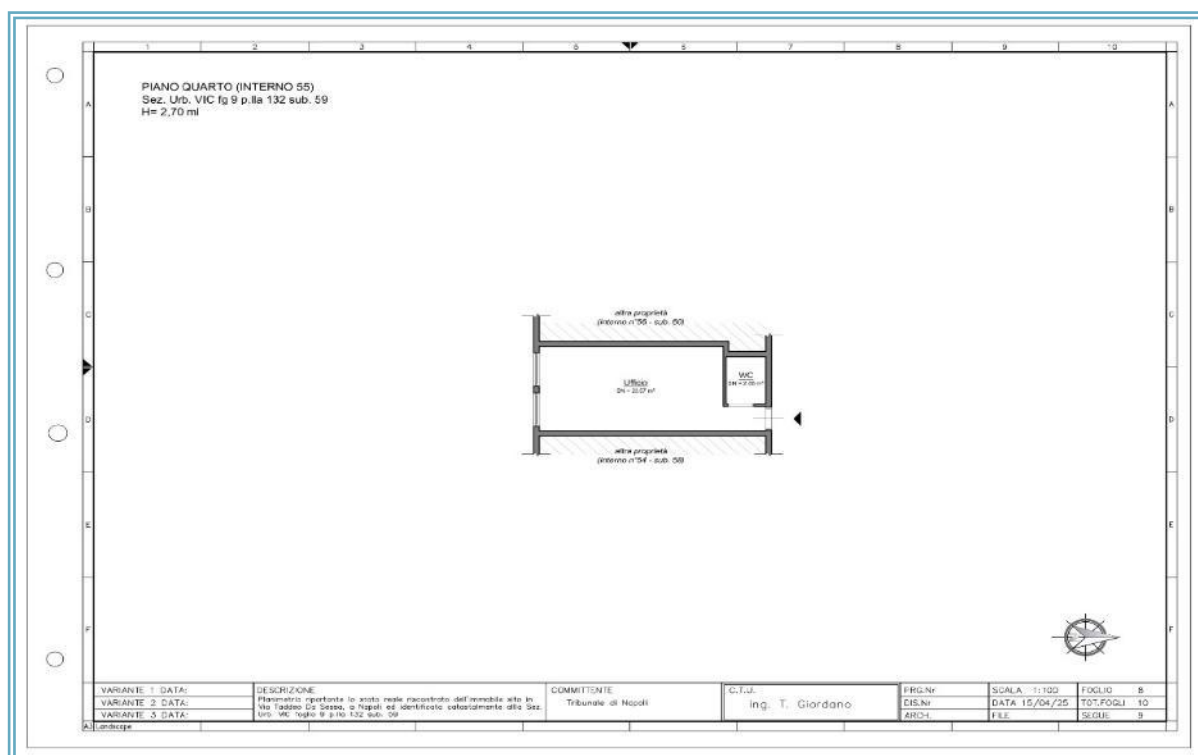


Figura 3.11 Stato di rilievo – Piano Quarto (LOTTO 5)

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti del 08/05/1989 l'immobile risulta conforme catastalmente; la conformità urbanistica verrà approfondita nel Quesito 6.





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

LOTTO 6

UFFICIO per l'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 121 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterno 60 corrispondente al Foglio 109 Particella 132 del Catasto Terreni.

Foglio 9 Particella 132 Sub. 60 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito il 08.05.1989, in atti dal 17.11.1994 (n. A15120.900/1989) e ad oggi non ha subito variazioni dell'identificativo catastale. Non si segnalano ulteriori variazioni, solo una variazione del classamento del 08/05/1989 in atti dal 16/12/1998 (n. R/1295.1/1989) e un'ulteriore variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 riportando una rendita di euro 2.797,91 (lire 5.417.500) e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 06.05.2025, a seguito della richiesta dello scrivente, con un aggiornamento planimetrico (n. 212463.1/2.25) con una superficie catastale pari a 121 m². (*fig. 3.12; cfr. Allegato C*).

In merito all'indirizzo riportato in visura, si rileva che l'unità immobiliare risulta correttamente localizzata in "Via Taddeo da Sessa n. CM". Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5.

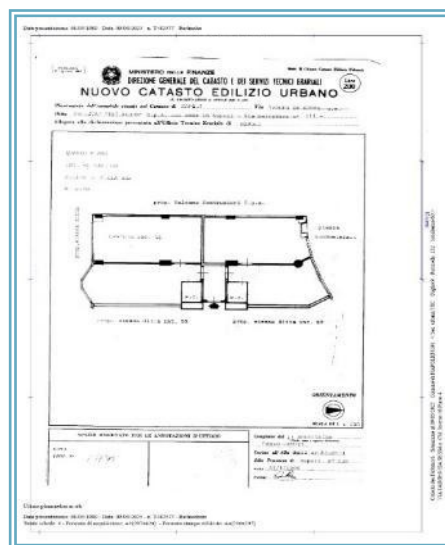


Figura 3.12 Pianta catastale attuale – Piano Quarto (LOTTO 6)





LOTTO 7

POSTI AUTO per l'usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$ sito in Napoli (Na) in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 89 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterno 117 corrispondente al Foglio 109 Particella 132 del Catasto Terreni.

Foglio 9 Particella 132 Sub. 117 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito il 08.05.1989, in atti dal 17.11.1994 (n. A15120.900/1989) e ad oggi non ha subito variazioni dell'identificativo catastale.

Non si segnalano ulteriori variazioni, solo una variazione del classamento del 08/05/1989 in atti dal 16/12/1998 (n. R/1295.1/1989) e un'ulteriore variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 riportando una rendita di euro (lire 941.600) e l'inserimento della superficie catastale pari a 89 m² il 09.11.2015 e inserimento della rendita catastale in altra valuta e pari a euro 486,30. (*fig. 3.14; cfr. Allegato C*).

In merito all'indirizzo riportato in visura, si rileva che l'unità immobiliare risulta correttamente localizzata in "Via Taddeo da Sessa n. CM".

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5.





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

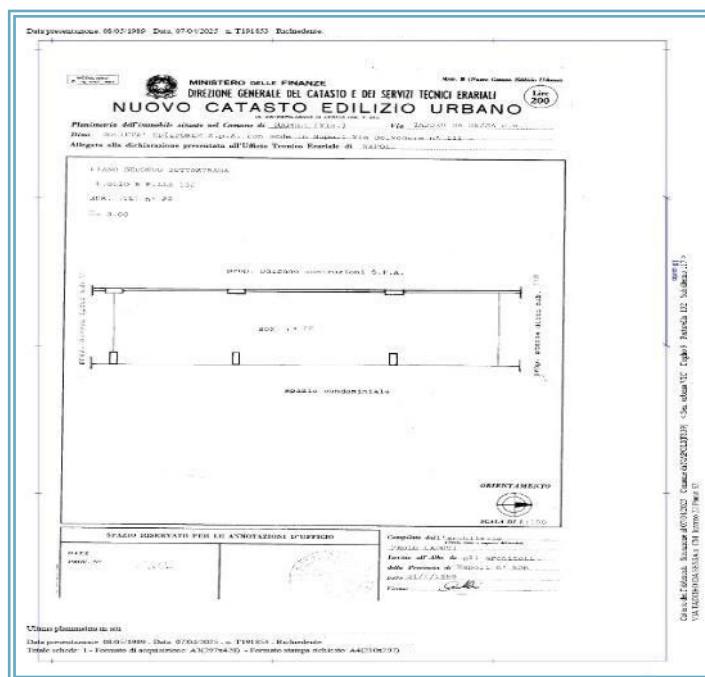


Figura 3.14 Pianta catastale attuale – Piano Seminterrato secondo (LOTTO 7)

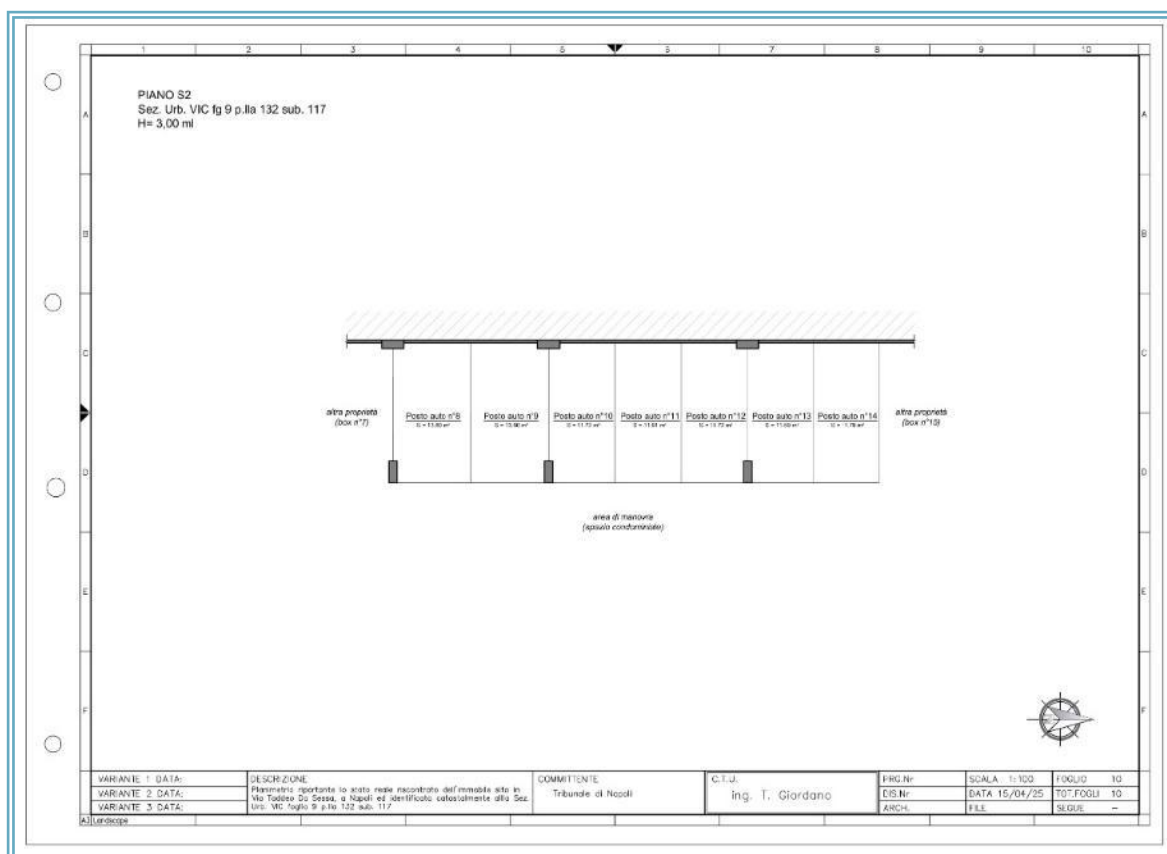


Figura 3.15 Stato di rilievo – Piano seminterrato secondo (LOTTO 7)

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti del 08/05/1989 l'immobile risulta conforme catastalmente; la conformità urbanistica verrà approfondita nel Quesito 6.



LOTTE 8 (8a + 8b) e 9

In riferimento all'indagine catastale concernente i sette lotti oggetto di analisi, si rileva che, secondo la visura storica, gli immobili risultano riferiti alla particella 548 del foglio 144 al Catasto Terreni.

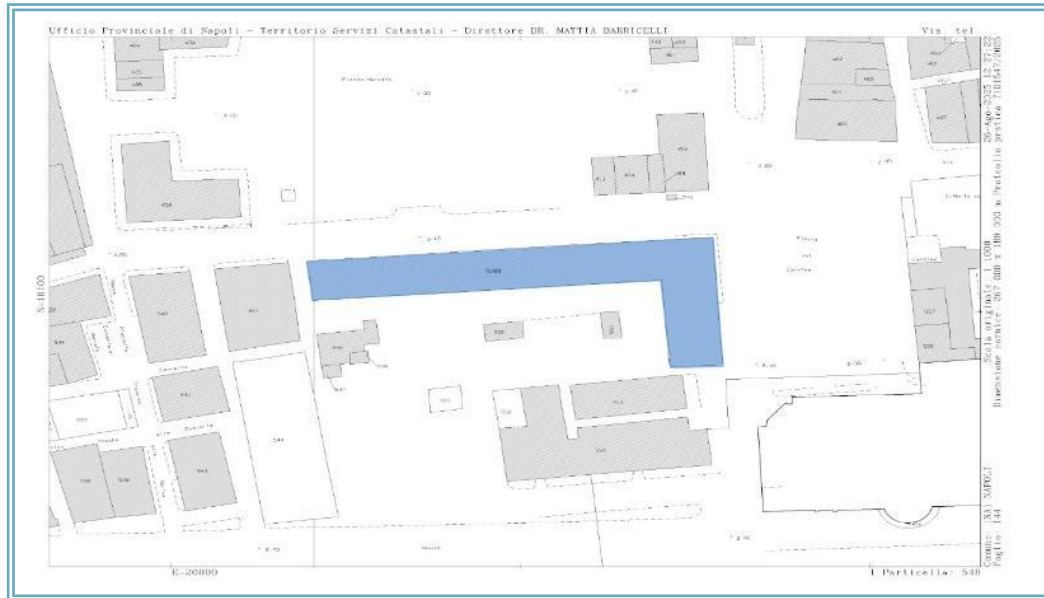


Figura 3.16- Estratto di mappa catastale attuale – Foglio 144 particella 548

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, attualmente risultano correttamente intestati a:

con il diritto di piena proprietà pari a 1/1;

Infine, dall'indagine catastale è emersa la presenza di un elaborato planimetrico.

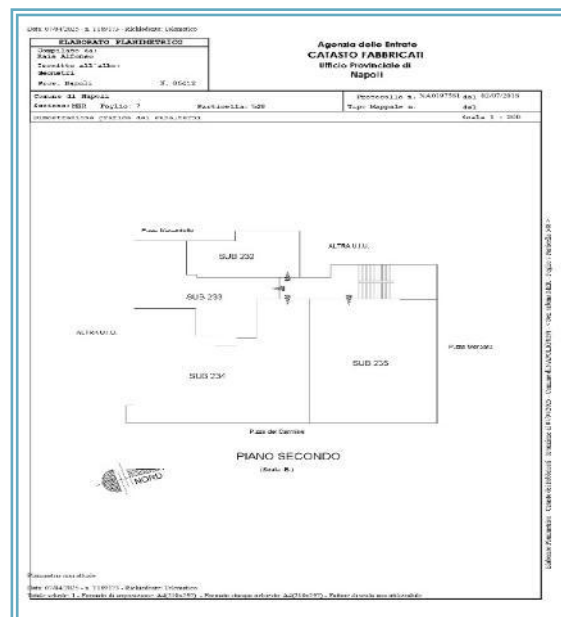


Figura 3.17- Elaborato planimetrico – Sez MER Foglio 7 particella 548



LOTTO 8a

APPARTAMENTO in piena proprietà per la quota 1/1 sito in Napoli (Na) in Piazza Mercato n. 45, con superficie commerciale di 36 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione MER Foglio 7 Particella 548 Subalterno 232 corrispondente al Foglio 144 Particella 548 del Catasto Terreni.

Foglio 7 Particella 548 Sub. 232 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile risulta costituito dalla soppressione dei subalterni 203, 220 e 221 che lo hanno costituito.

Non si segnalano ulteriori variazioni, solo una variazione del classamento del 01/07/2019 in atti dal 01/07/2019 (n. 61881.1/2019) e un'ulteriore variazione per fusione-divisione-cambio di destinazione d'uso del 28/06/2018 (n. 66477.1/2018). (*fig. 3.18; cfr. Allegato C*).

In merito all'indirizzo riportato in visura, si rileva che l'unità immobiliare risulta correttamente localizzata in "Piazza Mercato n. 45".

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5.

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti del 02/07/2018 non sono emerse difformità.



VS





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

LOTTO 8b

APPARTAMENTO in piena proprietà per la quota 1/1 sito in Napoli (Na) in Piazza Mercato n. 45, con superficie commerciale di 66 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione MER Foglio 7 Particella 548 Subalterno 233 corrispondente al Foglio 144 Particella 548 del Catasto Terreni.

Foglio 7 Particella 548 Sub. 233 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile risulta costituito dalla soppressione dei subalterni 203, 220 e 221 che lo hanno costituito.

Non si segnalano ulteriori variazioni, solo una variazione del classamento del 01/07/2019 in atti dal 01/07/2019 (n. 61881.1/2019) e un'ulteriore variazione per fusione-divisione-cambio di destinazione d'uso del 28/06/2018 (n. 66477.1/2018). (fig. 3.20; **cfr. Allegato C**). In merito all'indirizzo riportato in visura, si rileva che l'unità immobiliare risulta correttamente localizzata in "Piazza Mercato n. 45".

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5.

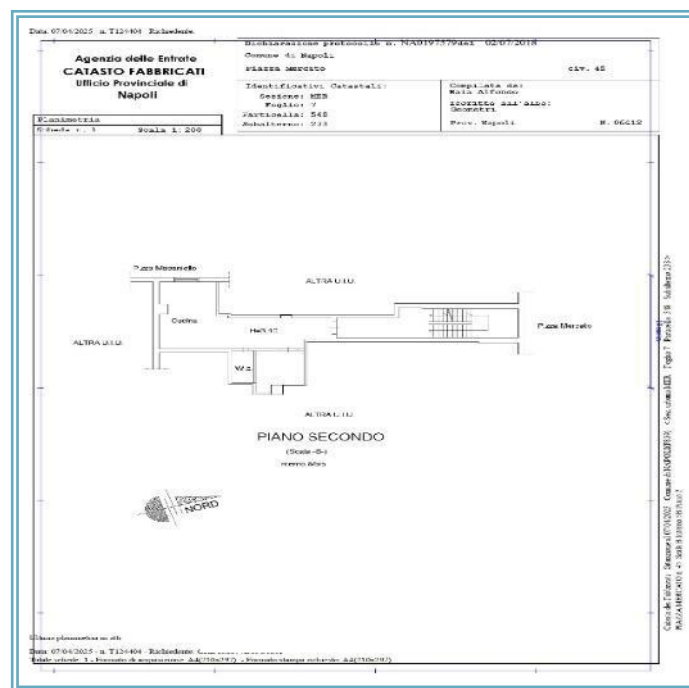


Figura 3.20 Pianta catastale attuale – Piano Secondo (LOTTO 8b)



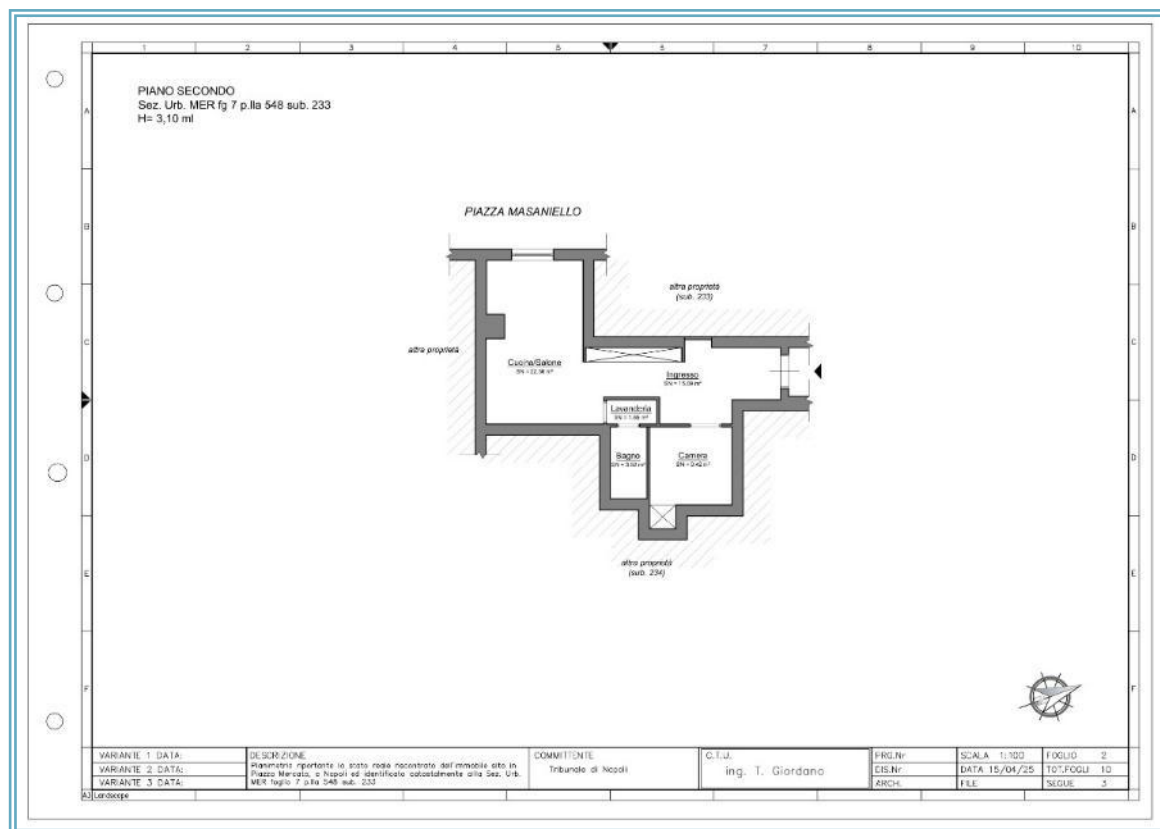


Figura 3.21 Stato di rilievo – Piano Secondo (LOTTO 8b)

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti del 02/07/2018 sono emerse le seguenti difformità:

a. Diversa distribuzione interna con realizzazione di vano lavanderia.

Le difformità catastali rilevate dovranno essere allineate allo stato attuale, a seguito di presentazione della relativa pratica in sanatoria, con riferimento alle opere eseguite in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente del Comune di Napoli (Na), come sarà approfondito nel Quesito 6.

Al fine di garantire la coerenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, tenuto conto del quadro urbanistico, si ritiene che tali difformità possano essere sanate.

Di conseguenza, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, ai sensi di quanto previsto al punto 3, lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, mediante la causale "*diversa distribuzione degli spazi interni*", al fine di conseguire il corretto allineamento planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.



TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

LOTTO 9

APPARTAMENTO in piena proprietà per la quota 1/1 sito in Napoli (Na) in Piazza Mercato n. 45, con superficie commerciale di 144 m² censito al Catasto Fabbricati di Napoli (Na) alla Sezione MER Foglio 7 Particella 548 Subalterno 234 corrispondente al Foglio 144 Particella 548 del Catasto Terreni.

Foglio 7 Particella 548 Sub. 234 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile risulta costituito dalla soppressione dei subalterni 203, 220 e 221 che lo hanno costituito.

Non si segnalano ulteriori variazioni, solo una variazione del classamento del 01/07/2019 in atti dal 01/07/2019 (n. 61881.1/2019) e un'ulteriore variazione per fusione-divisione-cambio di destinazione d'uso del 28/06/2018 (n. 66477.1/2018). (fig. 3.22; **cfr. Allegato C**). In merito all'indirizzo riportato in visura, si rileva che l'unità immobiliare risulta correttamente localizzata in "Piazza Mercato n. 45".

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al Quesito 5.

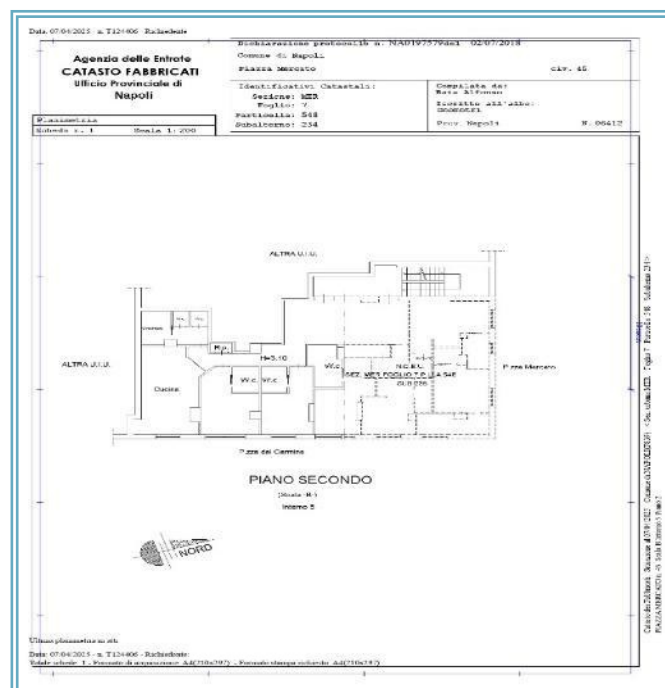


Figura 3.22 Pianta catastale attuale – Piano Secondo (LOTTO 10)



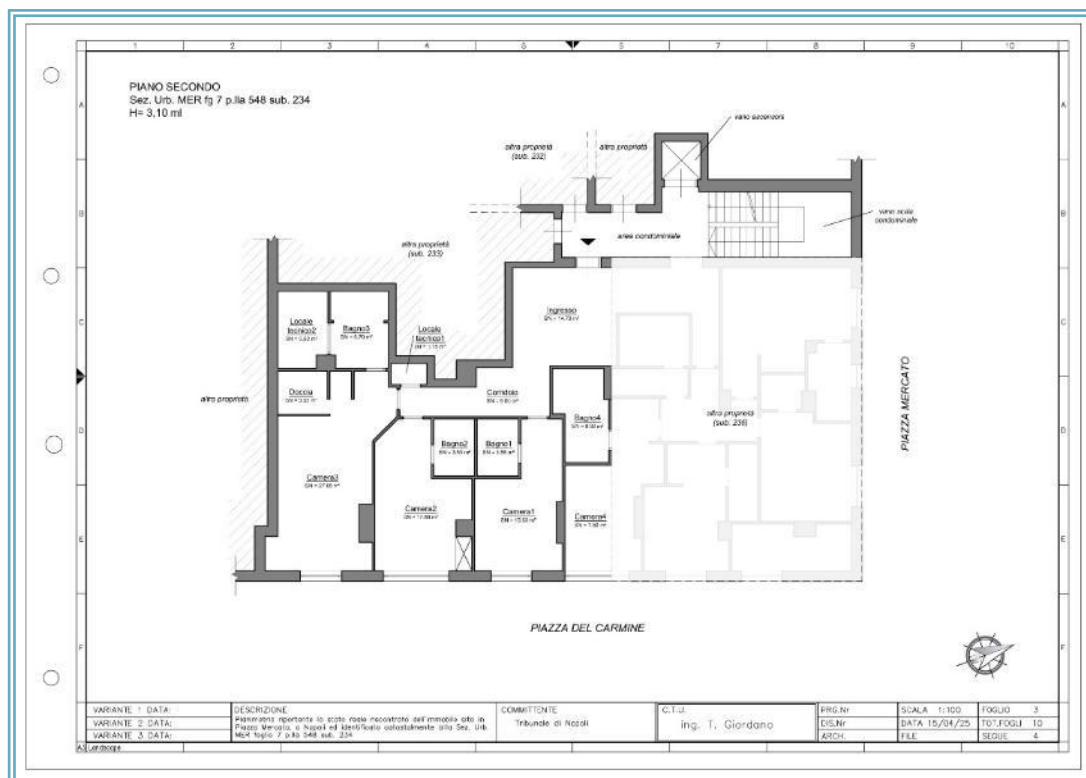


Figura 3.23 Stato di rilievo – Piano Secondo (LOTTO 10)

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti del 02/07/2018 sono emerse le seguenti difformità:

- a. Diversa distribuzione interna con realizzazione di una doccia interna di una camera e cambio d'uso da cucina a camera.

Le difformità catastali rilevate dovranno essere allineate allo stato attuale, a seguito di presentazione della relativa pratica in sanatoria, con riferimento alle opere eseguite in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente del Comune di Napoli (Na), come sarà approfondito nel Quesito 6.

Al fine di garantire la coerenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, tenuto conto del quadro urbanistico, si ritiene che tali difformità possano essere sanate.

Di conseguenza, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, ai sensi di quanto previsto al punto 3, lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, mediante la causale "*diversa distribuzione degli spazi interni*", al fine di conseguire il corretto allineamento planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.



Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del prospetto sintetico.

LOTTO 1: UFFICIO

Quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto di ufficio posto al piano quarto, sito in Napoli in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 28 m².

L'ufficio è composto da un ingresso/sala, stanza ufficio e servizi.

L'ufficio confina con corridoio condominiale, unità immobiliare ad uso ufficio int. 52, proprietà (o aventi causa) e unità immobiliare ad uso ufficio int. 50.

Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 55, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, Superficie totale 28 m², Rendita € 763,07.

L'intero edificio è stato realizzato in forza della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/03/1986 n. 117 e successiva variante in Corso d'opera n. 140 del 06/06/1989.

E' stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio in data 19/07/1989 assunta al n. 185.047 presso il Comune di Napoli.

Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla Concessione si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni mediante la realizzazione di una parete divisoria interna per la creazione di un'area ingresso/sala e una parte adibita a ufficio.

Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno presentare una CILA in sanatoria per complessivi **€ 1.500,00 (millecinquecento/00)**.

Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00** da detrarsi cautelativamente dal valore dell'immobile.

Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di usufrutto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Catello D'Auria di Napoli in data 30 Novembre 1989 registrato e trascritto a Napoli 1 in data 1 Dicembre 1989 ai nn. 25205/16492 per averlo acquistato dalla società

Valore piena proprietà € 53.256,00 (cinquantatremiladuecentocinquantasei/00)

Valore usufrutto € 13.314,00 (tredicimilatrecentoquattordici/00)

PREZZO BASE quota in vendita (1/2 usufrutto) € 6.350,00 (semilatrecentocinquanta)





LOTTO 2: UFFICIO

Quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto di ufficio posto al piano quarto, sito in Napoli in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 29 m².

L'ufficio è composto da stanza ufficio e servizi.

L'ufficio confina con corridoio con corridoio condominiale, unità immobiliare ad uso ufficio int. 53, proprietà (o aventi causa) e unità immobiliare ad uso ufficio int. 51.

Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 56, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, Superficie totale 29 m², Rendita € 763,07.

L'intero edificio è stato realizzato in forza della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/03/1986 n. 117 e successiva variante in Corso d'opera n. 140 del 06/06/1989. E' stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio in data 19/07/1989 assunta al n. 185.047 presso il Comune di Napoli.

Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla Concessione non si evidenziano difformità. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00** da detrarsi cautelativamente dal valore dell'immobile.

Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di usufrutto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Catello D'Auria di Napoli in data 30 Novembre 1989 registrato e trascritto a Napoli 1 in data 1 Dicembre 1989 ai nn. 25205/16492 per averlo acquistato dalla società .

Valore piena proprietà € 57.133,00 (cinquantasettecentotrentatre/00)

Valore usufrutto € 14.283,25 (quattordicimiladuecentoottantatre/25)

PREZZO BASE quota in vendita (1/2 usufrutto) € 6.800,00 (seimilaottocento/00)





LOTTO 3: UFFICIO

Quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto di ufficio posto al piano quarto, sito in Napoli in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 106 m².

L'ufficio è composto da cinque stanze ufficio, due disimpegni e servizi.

L'ufficio confina con corridoio condominiale, unità immobiliare ad uso ufficio int. 54, proprietà (o aventi causa) e unità immobiliare ad uso ufficio int. 52.

Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 57, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 106 m², Rendita € 2.289,20.

L'intero edificio è stato realizzato in forza della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/03/1986 n. 117 e successiva variante in Corso d'opera n. 140 del 06/06/1989. E' stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio in data 19/07/1989 assunta al n. 185.047 presso il Comune di Napoli.

Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla Concessione si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni mediante la realizzazione di partizioni interne per la realizzazione di più ambienti collegati da un disimpegno.

Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno presentare una CILA in sanatoria per complessivi **€ 1.500,00 (millecinquecento/00)**.

Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00** da detrarsi cautelativamente dal valore dell'immobile.

Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di usufrutto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Catello D'Auria di Napoli in data 30 Novembre 1989 registrato e trascritto a Napoli 1 in data 1 Dicembre 1989 ai nn. 25205/16492 per averlo acquistato dalla società .

Valore piena proprietà € 186.506,00 (centoottantaseimilacinquecentosei/00)

Valore usufrutto € 46.626,50 (tredicimilatrecentoquattordici/00)

PREZZO BASE quota in vendita (1/2 usufrutto) € 22.200,00 (ventiduemiladuecento)





LOTTO 4: UFFICIO

Quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto di ufficio posto al piano quarto, sito in Napoli in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 58 m².

L'ufficio è composto da ingresso, due stanze ufficio e servizi.

L'ufficio confina con corridoio condominiale, unità immobiliare ad uso ufficio int. 55, proprietà (o aventi causa) e unità immobiliare ad uso ufficio int. 53.

Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 58, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, Superficie totale 58 m², Rendita € 1.271,78.

L'intero edificio è stato realizzato in forza della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/03/1986 n. 117 e successiva variante in Corso d'opera n. 140 del 06/06/1989. E' stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio in data 19/07/1989 assunta al n. 185.047 presso il Comune di Napoli.

Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla Concessione si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni mediante la realizzazione di una parete divisoria interna con realizzazione di una zona ingresso e riduzione dell'area adibita ad un ufficio. Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno presentare una CILA in sanatoria per complessivi **€ 1.500,00 (millecinquecento/00)**.

Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00** da detrarsi cautelativamente dal valore dell'immobile.

Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di usufrutto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Catello D'Auria di Napoli in data 30 Novembre 1989 registrato e trascritto a Napoli 1 in data 1 Dicembre 1989 ai nn. 25205/16492 per averlo acquistato dalla società .

Valore piena proprietà € 106.682,29 (centoseimilaseicentoottantadue/29)

Valore usufrutto € 26.670,57 (ventiseimilaseientosettanta/57)

PREZZO BASE quota in vendita (1/2 usufrutto) € 12.700,00 (dodicimilasettecento/00)



LOTTO 5: UFFICIO

Quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto di ufficio posto al piano quarto, sito in Napoli in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 29 m².

L'ufficio è composto da stanza ufficio e servizi.

L'ufficio confina con corridoio condominiale, unità immobiliare ad uso ufficio int. 56, unità immobiliare ad uso ufficio int. 54.

Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 59, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, Superficie totale 29 m², Rendita € 763,07.

L'intero edificio è stato realizzato in forza della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/03/1986 n. 117 e successiva variante in Corso d'opera n. 140 del 06/06/1989. E' stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio in data 19/07/1989 assunta al n. 185.047 presso il Comune di Napoli.

Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla Concessione non si evidenziano difformità. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00** da detrarsi cautelativamente dal valore dell'immobile.

Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di usufrutto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Catello D'Auria di Napoli in data 30 Novembre 1989 registrato e trascritto a Napoli 1 in data 1 Dicembre 1989 ai nn. 25205/16492 per averlo acquistato dalla società .

Valore piena proprietà € 57.133,00 (cinquantasettecentotrentatre/00)

Valore usufrutto € 14.283,25 (quattordicimiladuecentoottantatre/25)

PREZZO BASE quota in vendita (1/2 usufrutto) € 6.800,00 (seimilaottocento/00)





LOTTO 6: UFFICIO

Quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto di ufficio posto al piano quarto, sito in Napoli in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 121 m².

L'ufficio è composto da cinque stanze ufficio, una sala, un ingresso, un disimpegno e due servizi. L'ufficio confina con piazzale condominiale, unità immobiliare ad uso ufficio int. 55, unità immobiliare ad uso ufficio int. 57 e proprietà (o aventi causa).

Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 60, categoria A/10, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Superficie totale 121 m², Rendita € 2.797,91

L'intero edificio è stato realizzato in forza della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/03/1986 n. 117 e successiva variante in Corso d'opera n. 140 del 06/06/1989. E' stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio in data 19/07/1989 assunta al n. 185.047 presso il Comune di Napoli.

Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla Concessione si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni mediante la realizzazione di partizioni interne per la realizzazione di più ambienti adibiti ad ufficio.

Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno presentare una CILA in sanatoria per complessivi **€ 1.500,00 (millecinquecento/00)**.

Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00** da detrarsi cautelativamente dal valore dell'immobile.

Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di usufrutto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Catello D'Auria di Napoli in data 30 Novembre 1989 registrato e trascritto a Napoli 1 in data 1 Dicembre 1989 ai nn. 25205/16492 per averlo acquistato dalla società .

Valore piena proprietà euro € 212.748,47 (duecentododicimilasettecentoquarantotto/47)

Valore usufrutto € 53.187,12 (cinquantatremilaentottantasette/12)

PREZZO BASE quota in vendita (1/2 usufrutto) € 25.300,00 (venticinquemilatrecento)





LOTTO 7: POSTI AUTO

Quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto di ufficio posto al piano primo interrato, sito in Napoli in Via Taddeo da Sessa n. CM, con superficie commerciale di 89 m².

Il cespite è composto da sette posti auto coperti.

I posti auto confinano con spazio condominiale, Proprietà (o aventi causa), proprietà sub 118.

Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Sub. 117, categoria C/6, Classe 8, Consistenza 88 m², Superficie totale 89 m², Rendita € 486,30.

L'intero edificio è stato realizzato in forza della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/03/1986 n. 117 e successiva variante in Corso d'opera n. 140 del 06/06/1989. E' stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio in data 19/07/1989 assunta al n. 185.047 presso il Comune di Napoli.

Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla Concessione non si evidenziano difformità. Il cespite è pervenuto all'esecutato in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di usufrutto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Catello D'Auria di Napoli in data 30 Novembre 1989 registrato e trascritto a Napoli 1 in data 1 Dicembre 1989 ai nn. 25205/16492 per averlo acquistato dalla società .

Valore piena proprietà € 70.381,20 (settantamilatrecentoottantuno/20)

Valore usufrutto € 17.595,30 (diciassettemilacinquecentonovantacinque/30)

PREZZO BASE quota in vendita (1/2 usufrutto) € 8.400,00 (ottomilaquattrocento)





LOTTO 8 (8a + 8b): APPARTAMENTO

Piena proprietà di due appartamenti posti al piano secondo, sito in Napoli in Piazza Mercato n. 45, con superficie commerciale complessiva di 102 m2.

L'appartamento lotto 8a è composto da cucina, bagno e una camera.

L'appartamento lotto 8b è composto da ingresso, camera, bagno, lavanderia e cucina/soggiorno. Gli appartamenti confinano con corridoio condominiale, altra unità immobiliare, piazza Masaniello.

L'appartamento 8a è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) Sez MER Foglio 144 Particella 548 Sub. 232, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 2,5 vani, Superficie totale 36 m2, Superficie totale escluse aree scoperte 36 m2 Rendita € 348,61.

L'appartamento 8b è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) Sez MER Foglio 144 Particella 548 Sub. 233, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Superficie totale 66 m2, Superficie totale escluse aree scoperte 66 m2 Rendita € 488,05.

L'intero edificio è stato realizzato in forza della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/12/1955 n. 71 mentre gli appartamenti con ulteriore successiva concessione edilizia in sanatoria n. 22 del 24/01/2018.

Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla Concessione si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni mediante la cessione/annessione di un vano tra i due appartamenti.

Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno presentare una CILA in sanatoria per complessivi **€ 3.000,00 (tremila/00)**.

Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenzia una difformità nell'appartamento 8b per la realizzazione di un vano lavanderia e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 400,00** da detrarsi cautelativamente dal valore dell'immobile.

Il cespite è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Tafuri di Napoli in data 5 ottobre 1978, rep 67210 racc 10525 debitamente registrato e trascritto a Napoli 1 in data 23 ottobre 1978 ai nn. 16096/13126.

Valore piena proprietà € 285.487,74 (duecentoottantacinquequattrocentoottantasette/74)

PREZZO BASE quota in vendita € 271.200,00 (duecentosettantunomila duecento/00)





LOTTO 9: APPARTAMENTO

Piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo, sito in Napoli in Piazza Mercato n. 45, con superficie commerciale di 144 m2.

L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, quattro bagni, due locali tecnici, quattro camere.

L'appartamento confina con corridoio condominiale, altra unità immobiliare, piazza del Carmine.

Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Na) Sez MER Foglio 144 Particella 548 Sub. 234, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 8 vani, Superficie totale 144 m2, Superficie totale escluse aree scoperte 144 m2 Rendita € 1.115,55.

L'intero edificio è stato realizzato in forza della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/12/1955 n. 71 mentre l'appartamento con ulteriore successiva concessione edilizia in sanatoria n. 22 del 24/01/2018.

Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati alla Concessione si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni mediante la realizzazione di partizioni interne per la realizzazione di più ambienti.

Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno presentare una CILA in sanatoria per complessivi **€ 1.500,00 (millecinquecento/00)**.

Inoltre sono state imputate opere di ripristino del muro di confine con l'unità adiacente non oggetto di valutazione per un importo pari a **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**.

Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenzia la realizzazione di un ulteriore doccia interna ad una camera e il cambio d'uso da cucina a camera pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00** da detrarsi cautelativamente dal valore dell'immobile.

Il cespite è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Tafuri di Napoli in data 5 ottobre 1978, rep 67210 racc 10525 debitamente registrato e trascritto a Napoli 1 in data 23 ottobre 1978 ai nn. 16096/13126.

Valore piena proprietà € 383.590,27 (trecentoottantatrecinquecentonovanta/27)

PREZZO BASE quota in vendita € 364.500,00 (trecentosessantaquattromilacinquecento/00)



Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. A questo riguardo, l'esperto: - deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto eseguito (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; - può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore eseguito ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

LOTTE 1-7

Il sig. _____ nato a _____ (il _____ (CF _____
detiene il diritto di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento in ragione di ½ degli immobili oggetto di pignoramento censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez VIC Foglio 9 Particella 132 Subalterni 55,56,57,58,59,60,117 in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Catello D'Auria di Napoli in data 30 Novembre 1989 registrato e trascritto a Napoli 1 in data 1 Dicembre 1989 ai nn. 25205/16492 per averlo acquistato dalla società _____ . (**cfr. Allegato G**)

Formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



1. ISCRIZIONE del 20/04/2005 - Registro Particolare 5227 Registro Generale 13296
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 119584/71 del 13/04/2005 IPOTECA
LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO
DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 (Annotazione n. 1509 del 13/06/2024
CANCELLAZIONE TOTALE). (**cfr. Allegato H**)
2. TRASCRIZIONE del 13/12/2013 - Registro Particolare 26041 Registro Generale
38180 Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13/09/1934 ATTO
AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN
COMPENSORIO CONSORTILE Soggetto a favore

e contro tutte le unità negoziali in elenco. (**cfr. Alleg.H**)
3. TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 5407 Registro Generale 7352
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17231 del 05/03/2021 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
(Annotazione n. 928 del 11/04/2024 (sentenza condanna esecutiva)) a favore

Contro

pe il

diritto di usufrutto per la quota di 1/2. (**cfr. Allegato H**)

LOTTI 8 (8a + 8b) e 9

Il sig. nato a (SA) il (CF
detiene il diritto di proprietà in ragione di 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento censiti
al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez MER Foglio 7 Particella 548 Subalterni
232,233,234 in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Tafuri in data 05
Ottobre 1978 rep 67210 racc 10525 registrato e trascritto a Napoli 1 in data 23 Ottobre
1978 ai nn.16096/13126 dal signor nato a il ".
(**cfr. Allegato G**)





Formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 5407 Registro Generale 7352

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17231 del 05/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO (Annotazione n. 928 del 11/04/2024 (sentenza condanna esecutiva)) a favore

Contro

pe il

diritto di proprietà per la quota di 1/1. (**cfr. Allegato H**)

Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente





quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: ☐ deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); - in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

LOTTE 1-7

Inquadramento urbanistico

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, si rende necessario analizzare lo strumento urbanistico vigente nel comune di Napoli, vale a dire la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell' 11 giugno 2004; gli elaborati della variante generale del PRG sono adeguati, per deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 24 giugno 2005 alle modifiche introdotte in sede di approvazione definitiva con il decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 11 giugno 2004.

L'art. 25 – Classificazione delle zone di PRG – delle Norme d'attuazione testo coordinato parte I, stabilisce che il territorio è classificato in zone e sottozone, in particolare la Tavola 5 relativa alla Zonizzazione, individua il complesso immobiliare in esame in "zona B" ovvero "Agglomerati urbani di recente formazione" (figg. 6.1- 6.2; **cfr. Allegato E**)





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

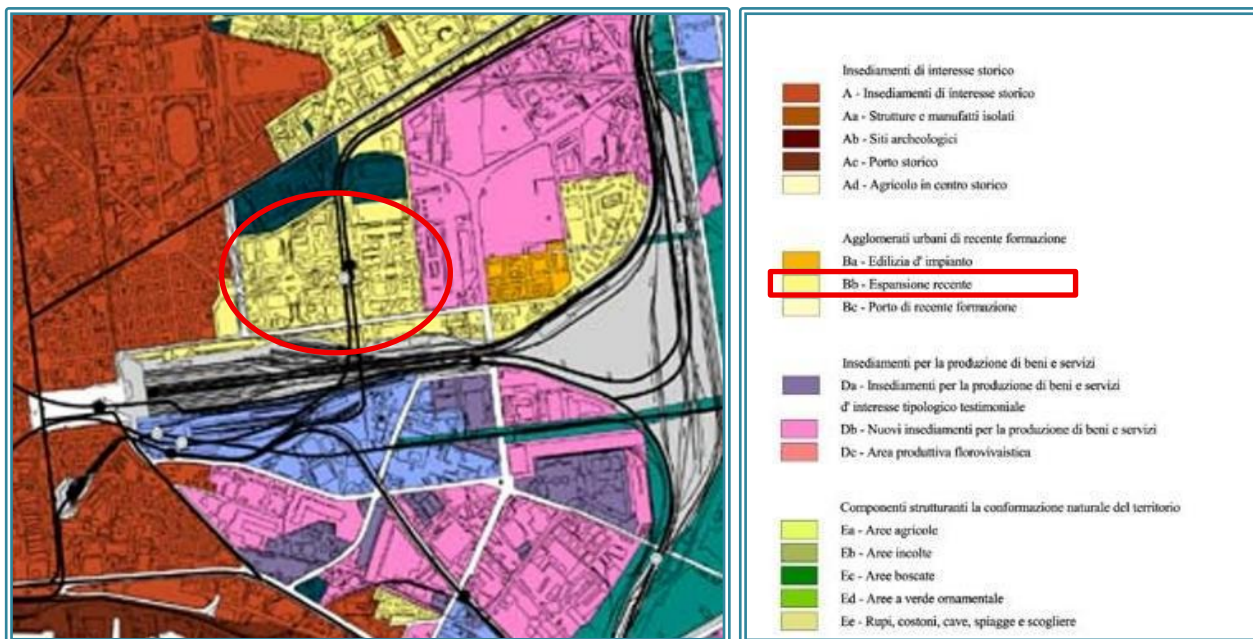


Figura 6.1 Estratto da Tavola 5 - Zonizzazione

Inoltre, nella Tavola 6, relativa alla classificazione tipologica, il complesso viene individuato e classificato come " Bb espansione recente"

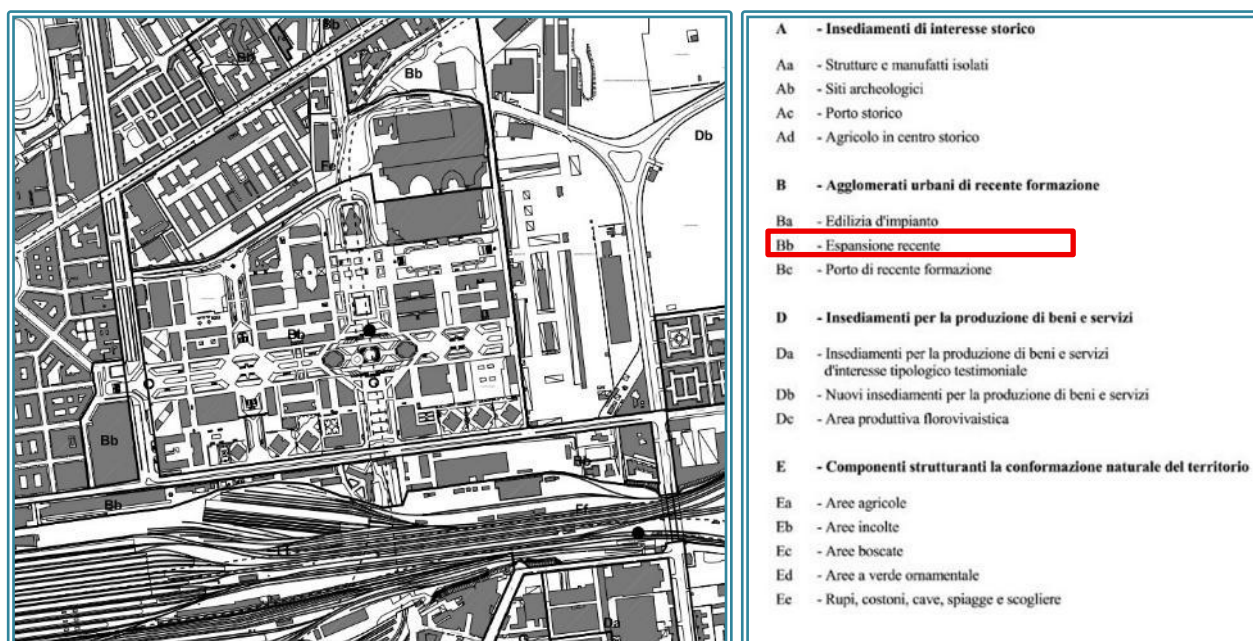


Figura 6.2 Estratto da Tavola 6 - Zonizzazione

L'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione, come specificato poc'anzi, disciplina la Zona B stabilendo che per tali aree:

- sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la





realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55 , nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.

- Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio. La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indica to nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti. Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.
- Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21.





- Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.
- Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purchè legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.
- Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del





DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

- Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

Inoltre in base all'art. 135 delle norme Tecniche di Attuazione (ambito n. 10:Centro direzionale):

- L'ambito individuato nella scheda n. 63 L'ambito individuato nella scheda n.63 comprende il centro direzionale come definito nelle varianti al Prg, approvate con Dpr n.1312 del 7 dicembre 1971 e con Dpap n.4 del 12 luglio 1985, con esclusione dei quartieri Luzzatti e Ascarelli.





- Gli interventi si attuano nel rispetto della disciplina delle sotto zone Bb, Db, Fe e Ff di cui alla parte I della presente normativa e con le specificazioni di cui al presente articolo.
- Nell'area contrassegnata con il n.1 sono consentiti gli interventi necessari per il completamento delle opere, nel rispetto dei piani e progetti approvati in conformità a quanto previsto dal Dpr n.1312 del 13 febbraio 1971. Per i manufatti esistenti sono consentiti interventi diretti, fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e di ogni incremento di superfici e volumi come definiti dal decreto di cui al comma 1.
- Nell'area contrassegnata con il n.3, sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di piano urbanistico esecutivo, con un indice pari a 4,5 mc/mq da applicare al lotto d'intervento. Unitamente allo strumento urbanistico esecutivo è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui all'articolo 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968. Queste ultime possono essere reperite, oltre che nell'ambito di intervento, anche tra le aree che la presente variante e il piano urbanistico esecutivo destinato a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini dell'ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purchè tra le aree che la presente variante o il piano urbanistico esecutivo destinano alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge.





- Nell'area contrassegnata con il n.2 le realizzazioni sono subordinate all'approvazione di un progetto urbanistico esecutivo che riconnetta, in una configurazione unitaria, le opere realizzate nel sub comprensorio orientale, le opere dei cosiddetti terzi lottizzatori e l'edilizia prevista nelle isole edificatorie comunali, nel rispetto delle quantità riportate nella tabella che segue:

	Superficie mq	Nuova edificazione		
		Residenze in mc	Terziario in mc	Volume complessivo in mc
Comune di Napoli	50.058	386.468	579.701	966.169
Altri proprietari (ex terzi lottizzatori)	26.326	191.744	287.617	479.361
Totale	85.384	578.212	867.318	1.445.530

- Con l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono individuate le aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quantità non inferiore a quelle previste nella tabella di cui al presente comma 6 che sono determinate anche con riferimento al deficit riscontrato nell'area contrassegnata con il n.1. E' inoltre approvato il progetto delle opere con relativa quantificazione economica.

	Istruzione mq	Attrezzature di interesse comune mq	Spazi pubblici mq	Parcheggi mq	Totale mq
Comune di Napoli residenza	14.490	7.245	28.980	3.622	54.337
Comune di Napoli terziario		17.453	69.813	43.633	130.899
Altri proprietari residenza	7.190	3.595	14.380	1.797	26.962
Altri proprietari terziario		8.659	34.637	21.648	64.944
Pregresso	(1) -5.423	36.742	68.274	65.543	165.136
Totale	16.257	73.694	216.084	136.243	442.278

(1) Superficie eccedente relativa al comprensorio sub-orientale





- Unitamente allo strumento urbanistico esecutivo è approvato uno schema di convenzione con il quale i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a cedere, come minimo, le superfici occorrenti per le urbanizzazioni di cui all'articolo 5 del Dm n.1444 del 2 aprile 1968. Queste ultime possono essere reperite oltre che nell'ambito di intervento anche tra le aree che il piano urbanistico destina a urbanizzazioni primarie e secondarie. I soggetti proponenti devono impegnarsi inoltre a farsi carico della realizzazione delle relative opere. Questo impegno può essere soddisfatto, in tutto o in parte, anche con la cessione di aree localizzate nei confini dell'ambito di appartenenza o anche al di fuori di esso, purché tra le aree che la presente variante o lo strumento urbanistico esecutivo destinano alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le aree cedute sono valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione, i soggetti proponenti gli interventi devono prestare, alla stipula della stessa, idonea fidejussione, nei modi di legge.
- Nelle more dell'approvazione del piano urbanistico esecutivo è ammesso, laddove i proprietari o aventi titolo ne facciano richiesta, l'intervento diretto nelle isole edificatorie 14/16, 17/18 e 15 come definite nel citato Dpap 4/1985, nel rispetto della tabella di cui al comma 5 e nei limiti, per ogni isola, fissati dal citato Dpap 4/1985. Tale intervento è consentito a condizione che i proprietari e gli aventi titolo si impegnino, mediante convenzione, ad assumere gli impegni di cui al precedente comma 7.
- Le volumetrie terziarie di competenza del Comune sono preferibilmente destinate a ospitare sedi di uffici per enti pubblici locali, e prestigiose istituzioni nazionali e internazionali.

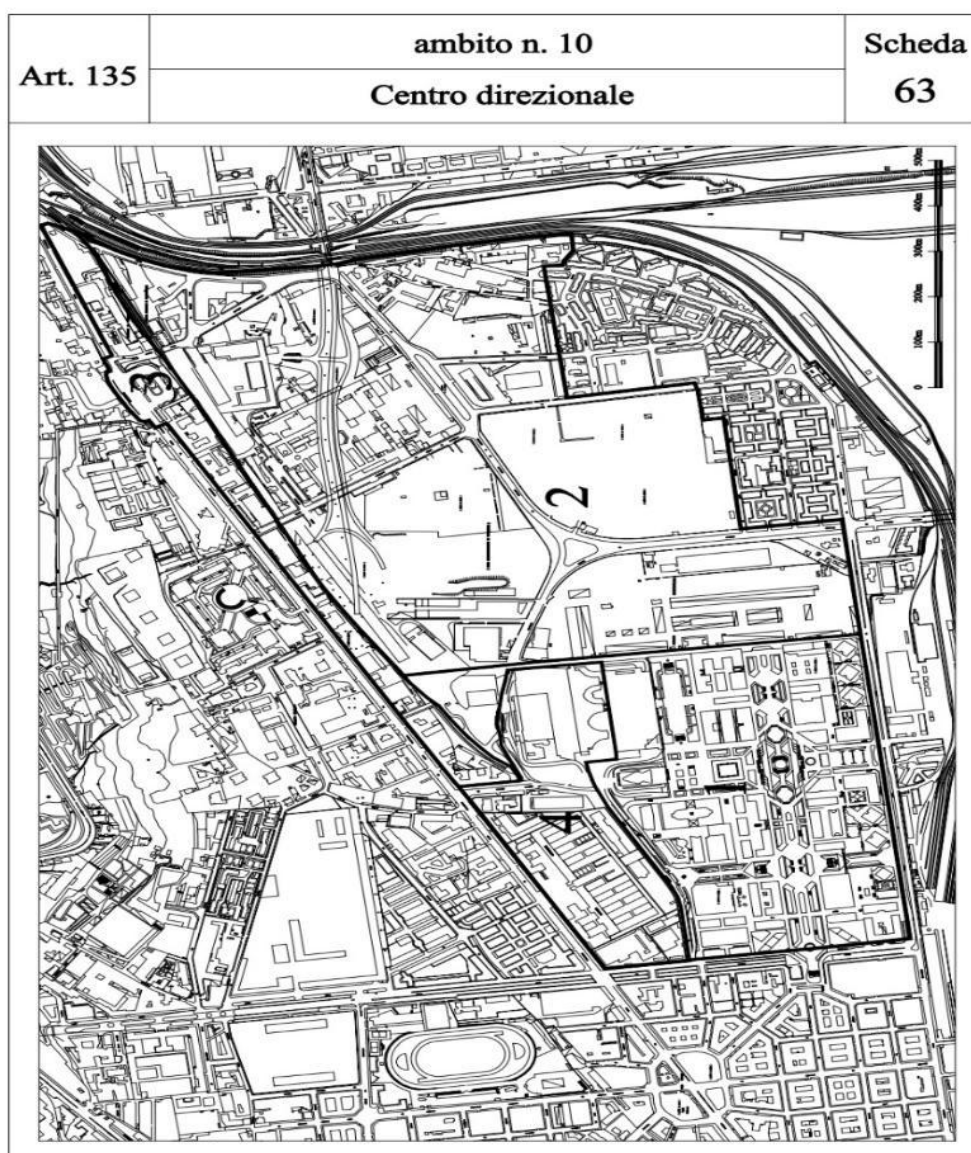




TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

- Nella zona Fe- palazzo di giustizia contrassegnato con il n.4, il fabbisogno delle attrezzature, nei termini previsti dalle normative vigenti, è soddisfatto attraverso l'utilizzo dell'area di sedime risultante dalla dislocazione della struttura penitenziaria e la realizzazione di un'area a verde attrezzato e di un parcheggio multipiano interrato.



297

Figura 6.3 Art. 135 Ambito n. 10 Centro Direzionale





Vincoli paesaggistici e archeologici

Andando ad analizzare la Tavola 12 relativa i “Vincoli geomorfici” e i cespiti ricadono in area stabile, la Tavola 13 “Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985” e i cespiti non ricadono in tale area; infine la Tavola 14 “Vincoli e aree di interesse archeologico” e si evidenzia che i cespiti non ricadono in area soggetta a vincolo archeologico. (figg. 6.4-6.6; **cfr. Allegato E)**

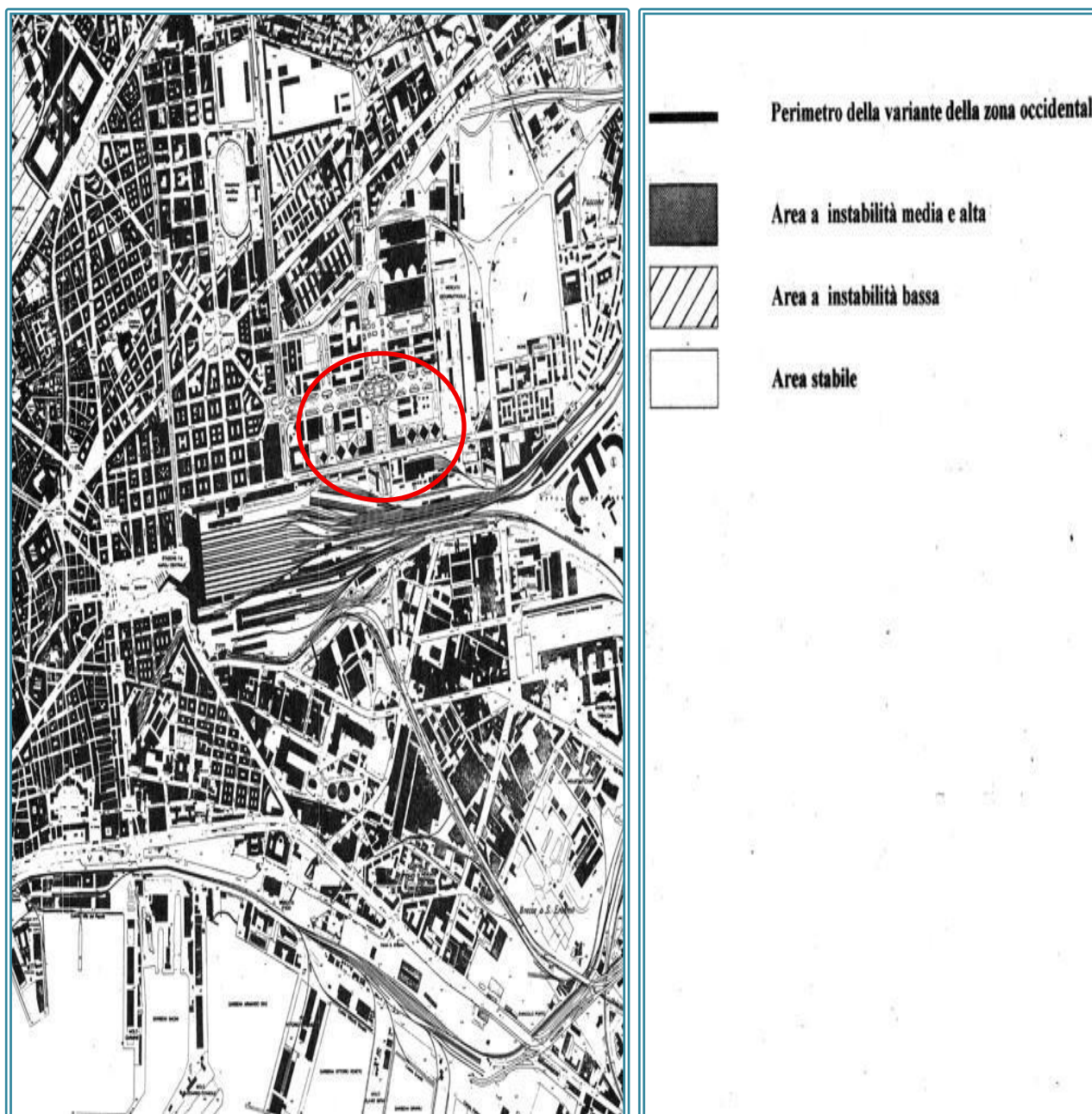


Figura 6.4 Estratto Tavola 12 “Vincoli geomorfologici”





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

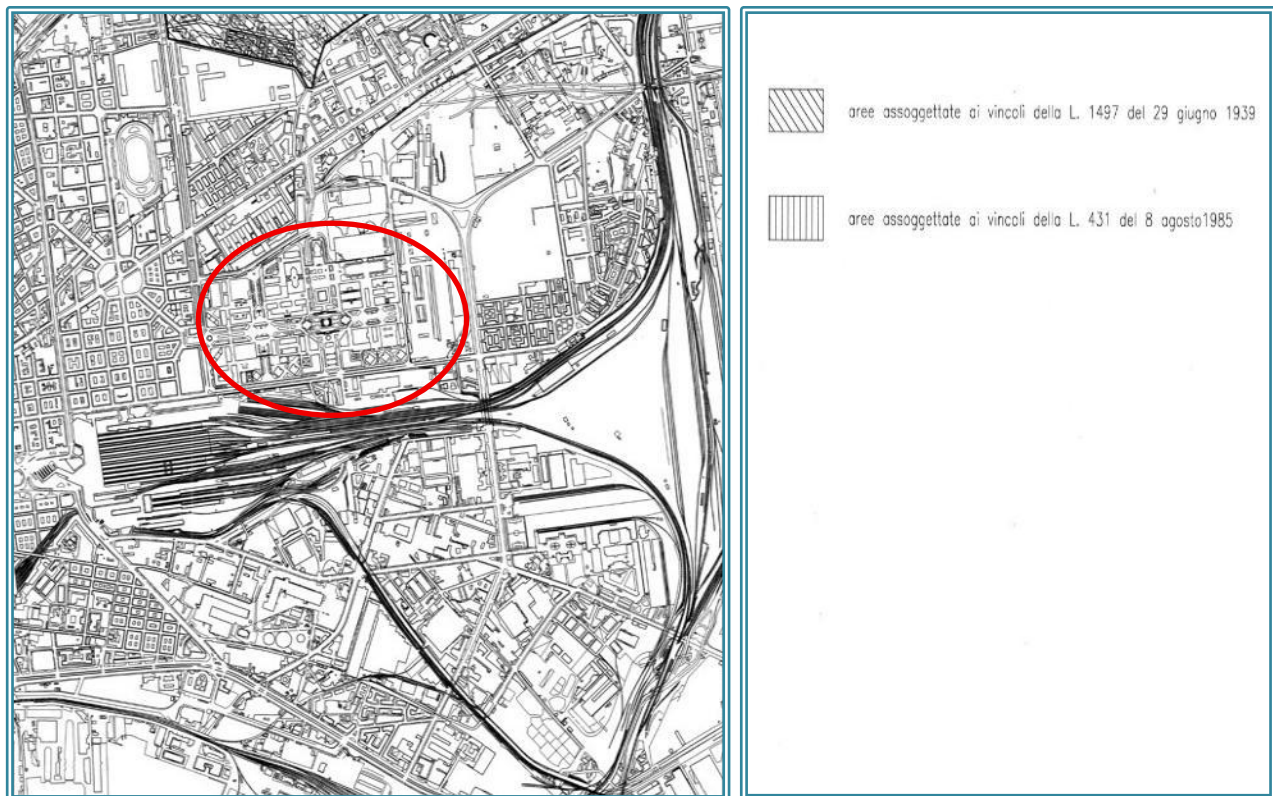


Figura 6.5 Estratto Tavola 13 "Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985"

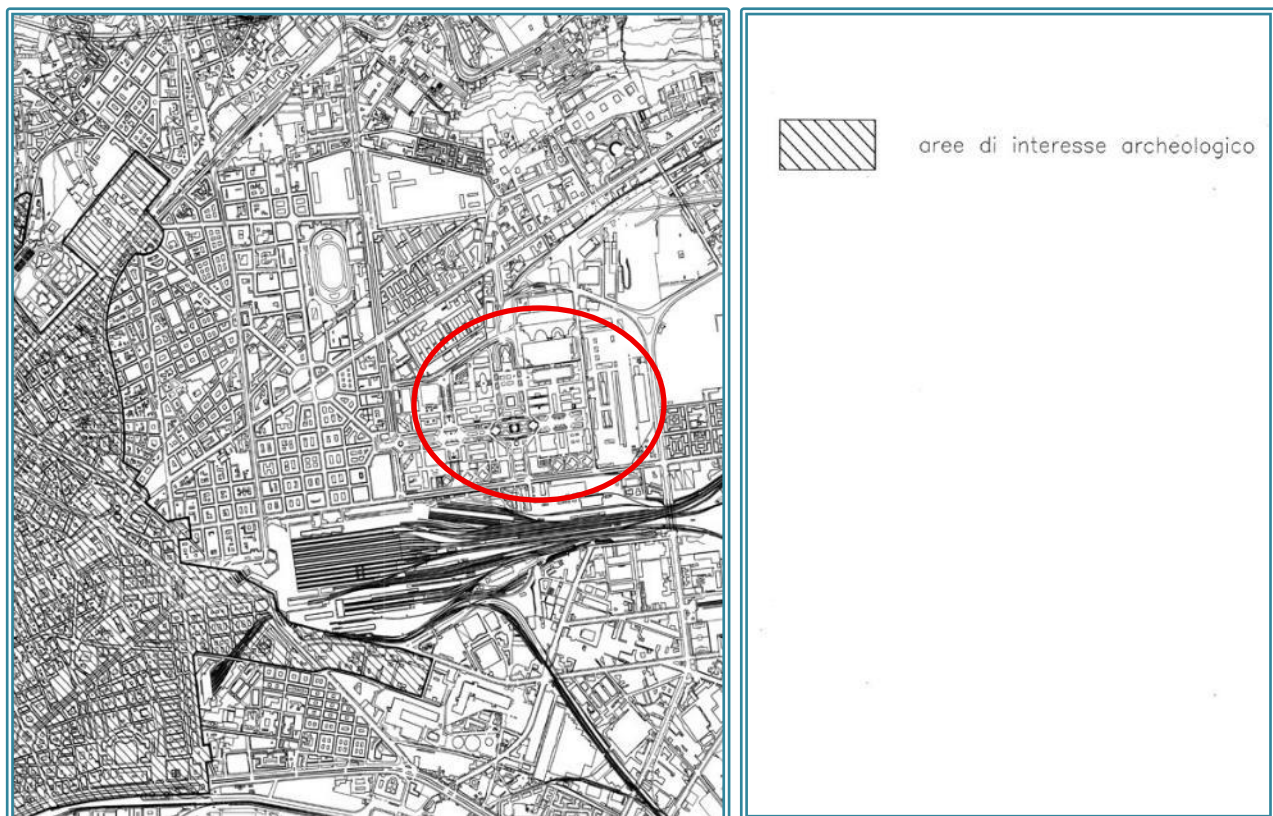


Figura 6.6 Estratto Tavola 14 "- Vincoli e aree di interesse archeologico"





Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati

In relazione alla legittimità urbanistica, in data **19 Giugno 2025** è stata inoltrata istanza **prot. n. 556853/2025** al Comune di Napoli - Servizio S.U.E. - finalizzata a effettuare una ricerca documentale volta al reperimento dei titoli edilizi legittimanti, al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Con **riscontro prot. n. 580088/2025 del 26.06.2025**, è emerso che il fabbricato sito in Taddeo da Sessa n. CM risulta realizzato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/03/1986 n. 117 e successiva variante in corso d'opera n. 140 del 06/06/1989. Inoltre è stata presentata domanda di agibilità dell'intero edificio in data 19/07/1989 assunta al n. 185.047 presso il Comune di Napoli. (**cfr. Allegato F**)

Difformità edilizie riscontrate

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla Concessione sono state rilevate le seguenti difformità:



- a.** Realizzazione di parete divisoria interna per la creazione di un'area ingresso/sala e una parte adibita ad ufficio.

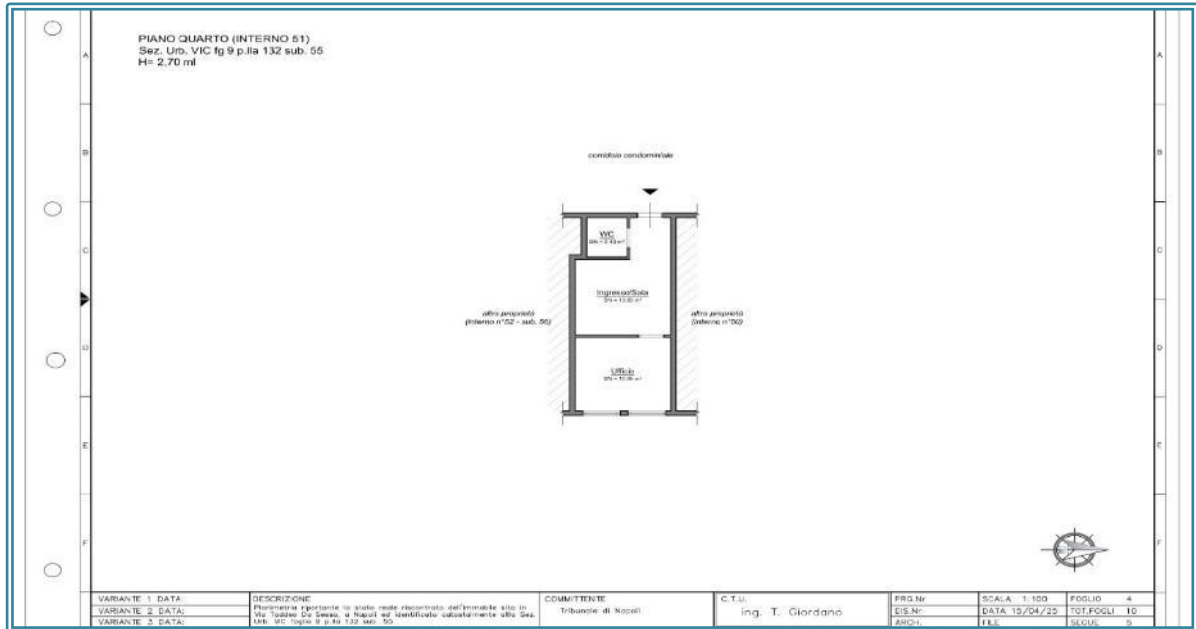


Figura 6.7 Stato di rilievo piano quarto (LOTTO 1)

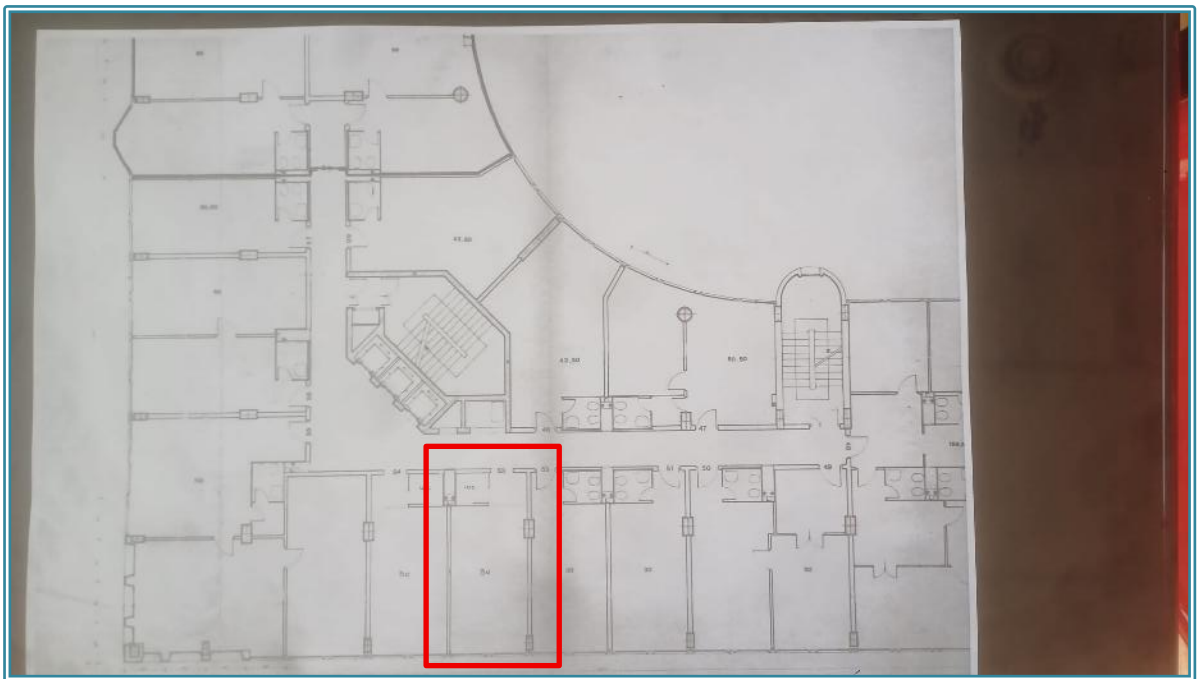


Figura 6.8 Dettaglio Titolo urbanistico piano quarto (LOTTO 1)

Tali difformità dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria per le modifiche interne per complessivi euro 1.500,00 (millecinquecento/00) a CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO comprensiva degli oneri di sanatoria.



LOTTO 2

L'immobile risulta conforme.

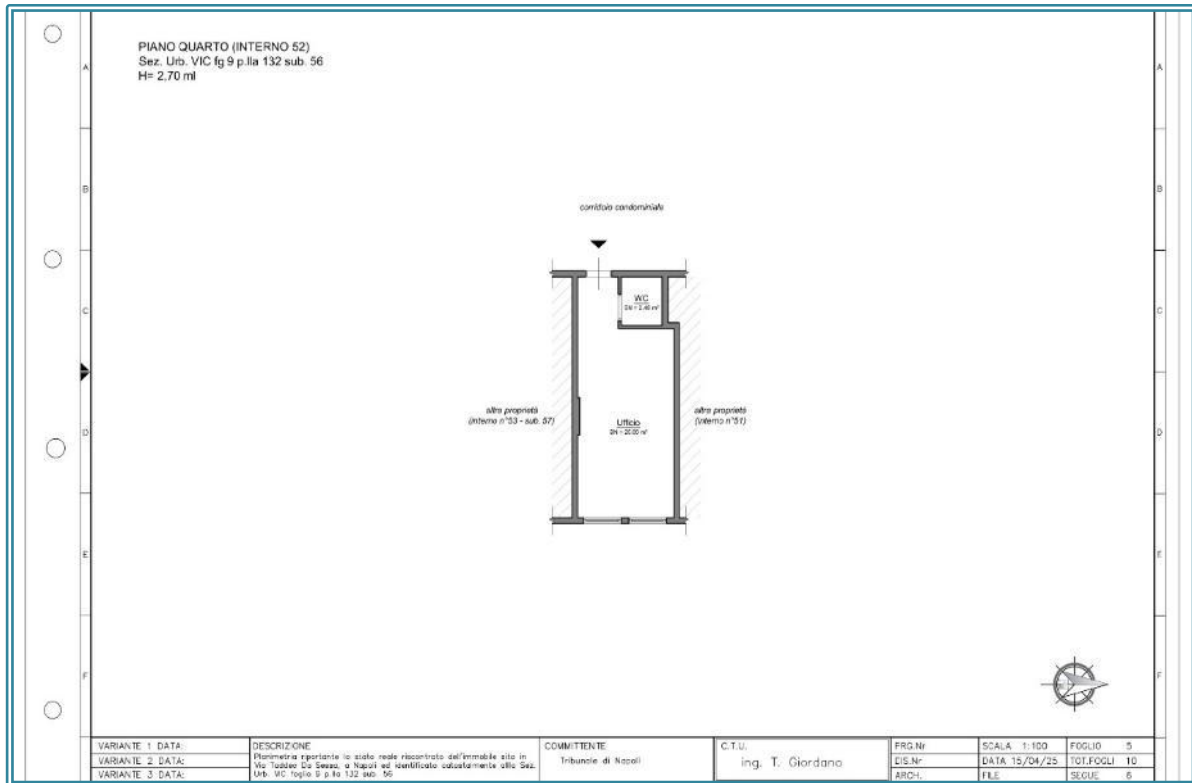


Figura 6.9 Stato di rilievo piano quarto (LOTTO 2)

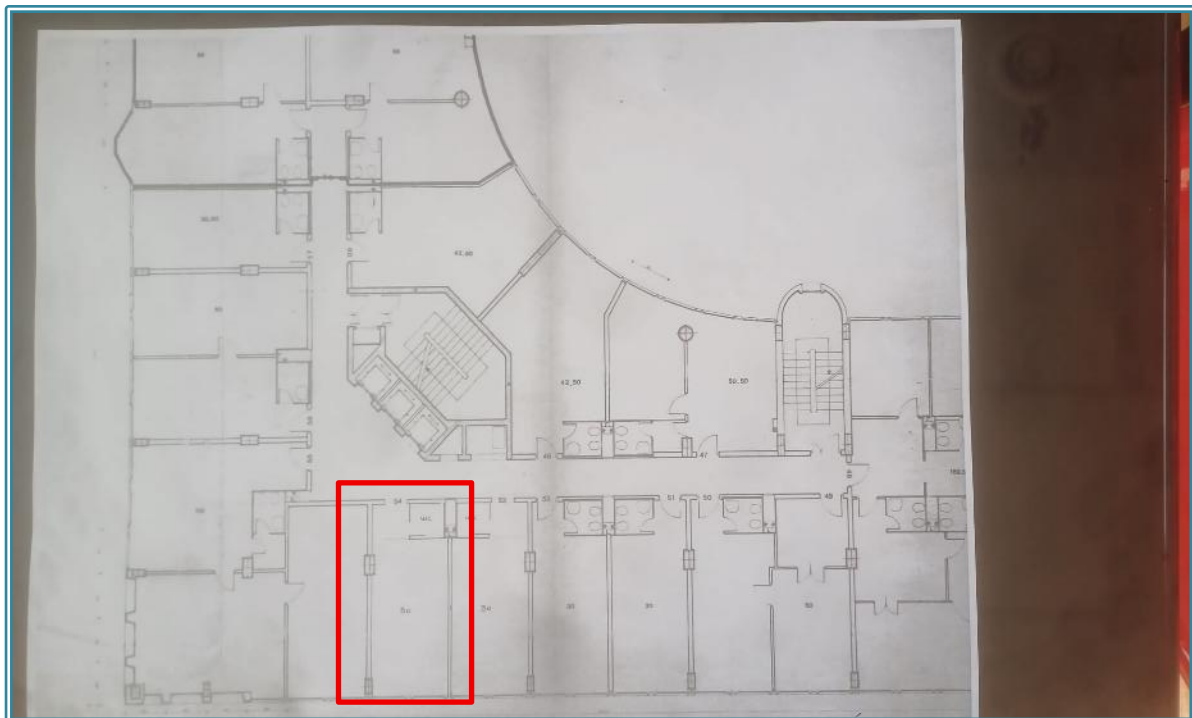


Figura 6.10 Dettaglio Titolo urbanistico piano quarto (LOTTO 2)

LOTTO 3

- Realizzazione di parete divisoria interna per la realizzazione di due stanze con accesso diretto da un disimpegno adiacente il bagno;
- Realizzazione di un'ulteriore stanza e relativo disimpegno nella precedente stanza all'angolo dell'ufficio

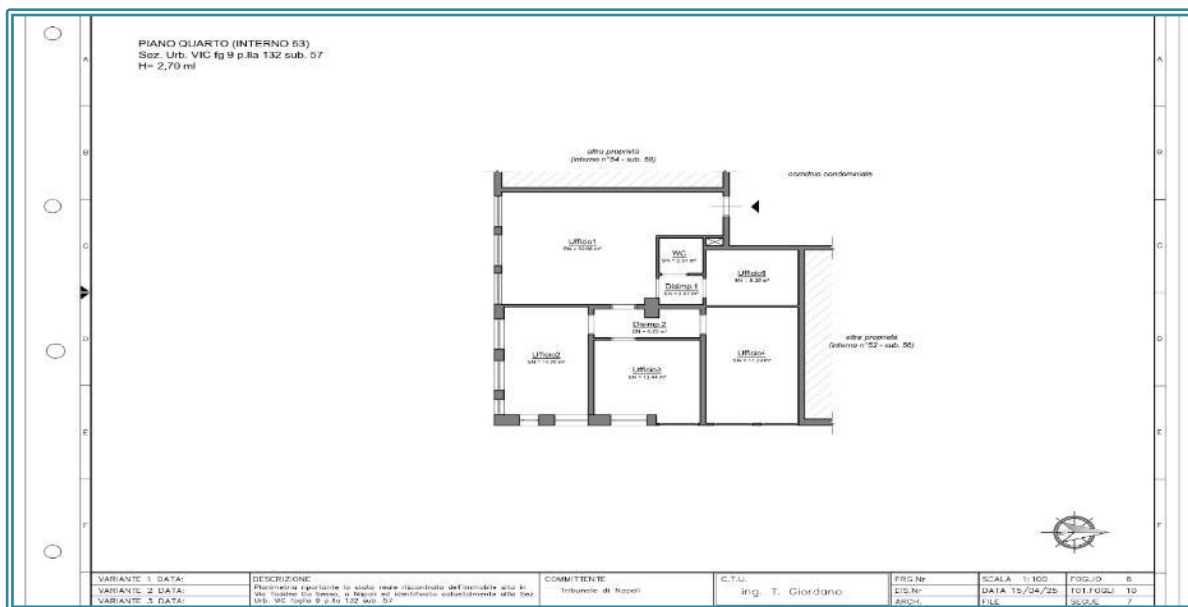


Figura 6.11 Stato di rilievo piano quarto (LOTTO 3)

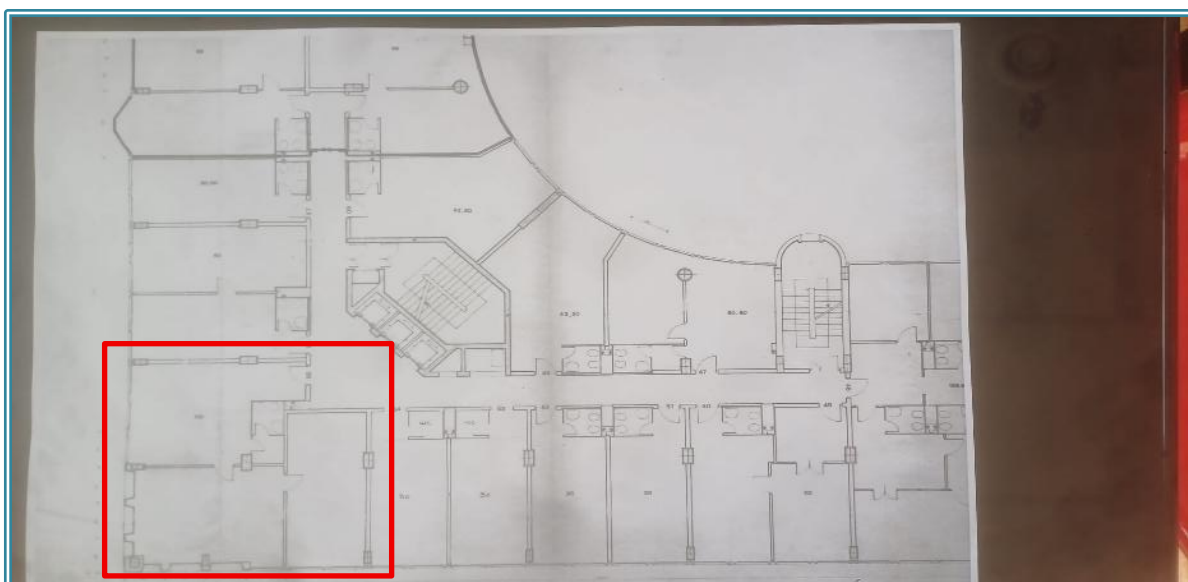


Figura 6.12 Dettaglio Titolo urbanistico piano quarto (LOTTO 3)

Tali difformità dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria per le modifiche interne per complessivi euro 1.500,00 (millecinquecento/00) a CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO comprensiva degli oneri di sanatoria.



TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

LOTTO 4

- a. Realizzazione di parete divisoria interna per la realizzazione di un'area ingresso e riducendo la superficie adibita ad una stanza ufficio;

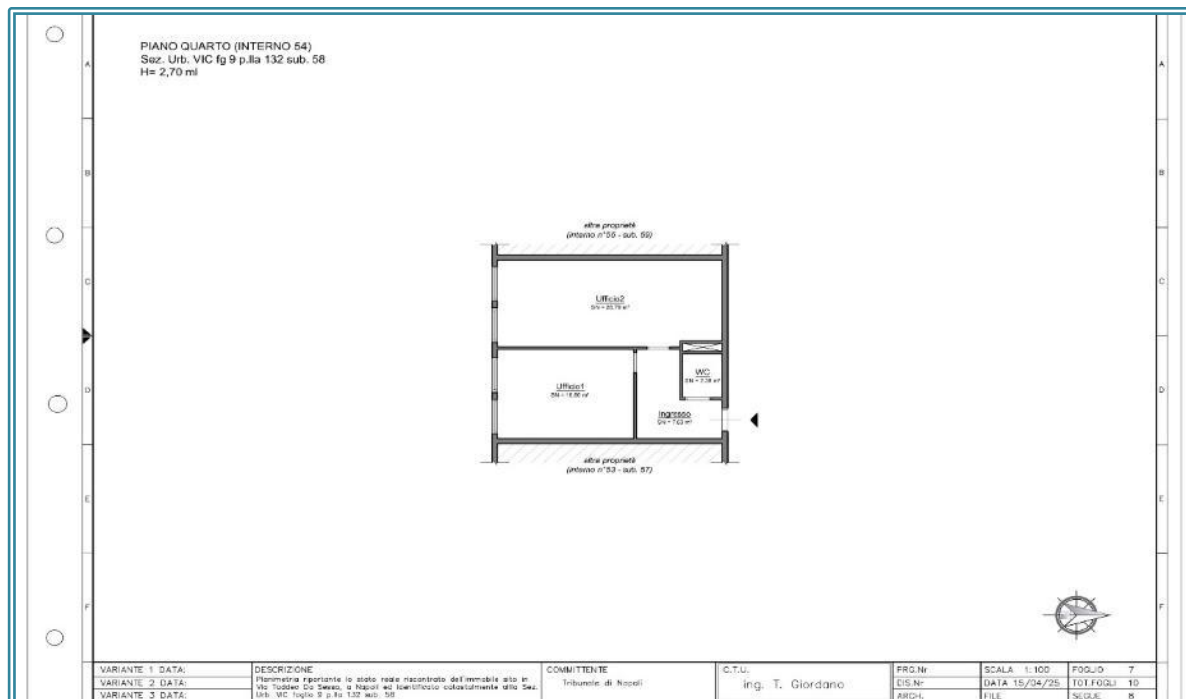


Figura 6.13 Stato di rilievo piano quarto (LOTTO 4)

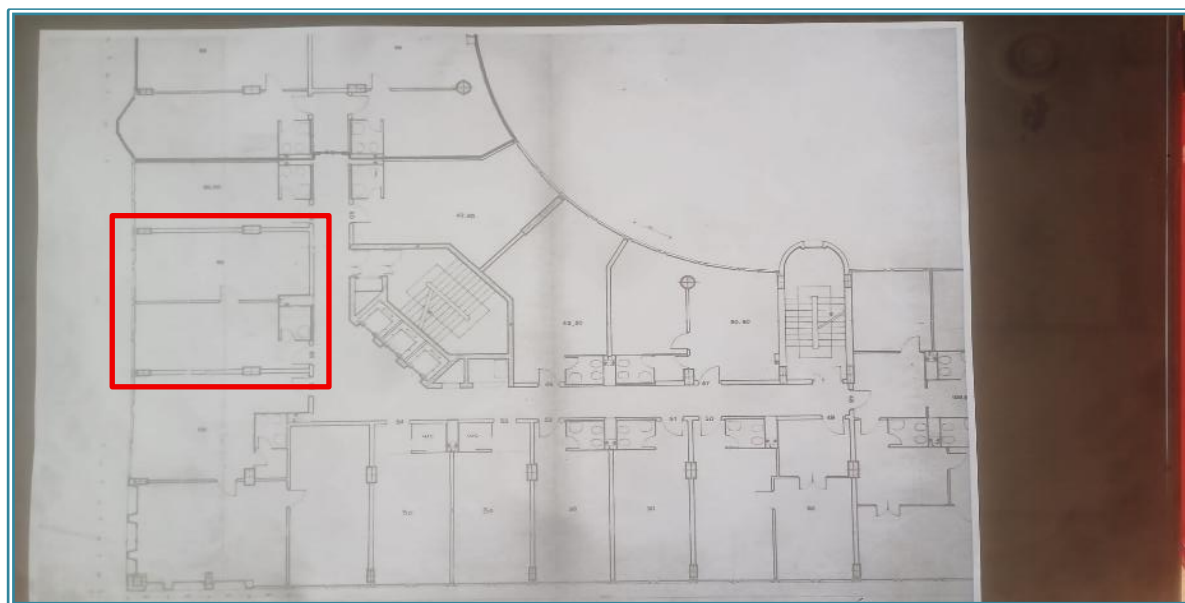


Figura 6.14 Dettaglio Titolo urbanistico piano quarto (LOTTO 4)

Tali difformità dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria per le modifiche interne per complessivi euro 1.500,00 (millecinquecento/00) a CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO comprensiva degli oneri di sanatoria.



LOTTO 5

L'immobile risulta conforme.

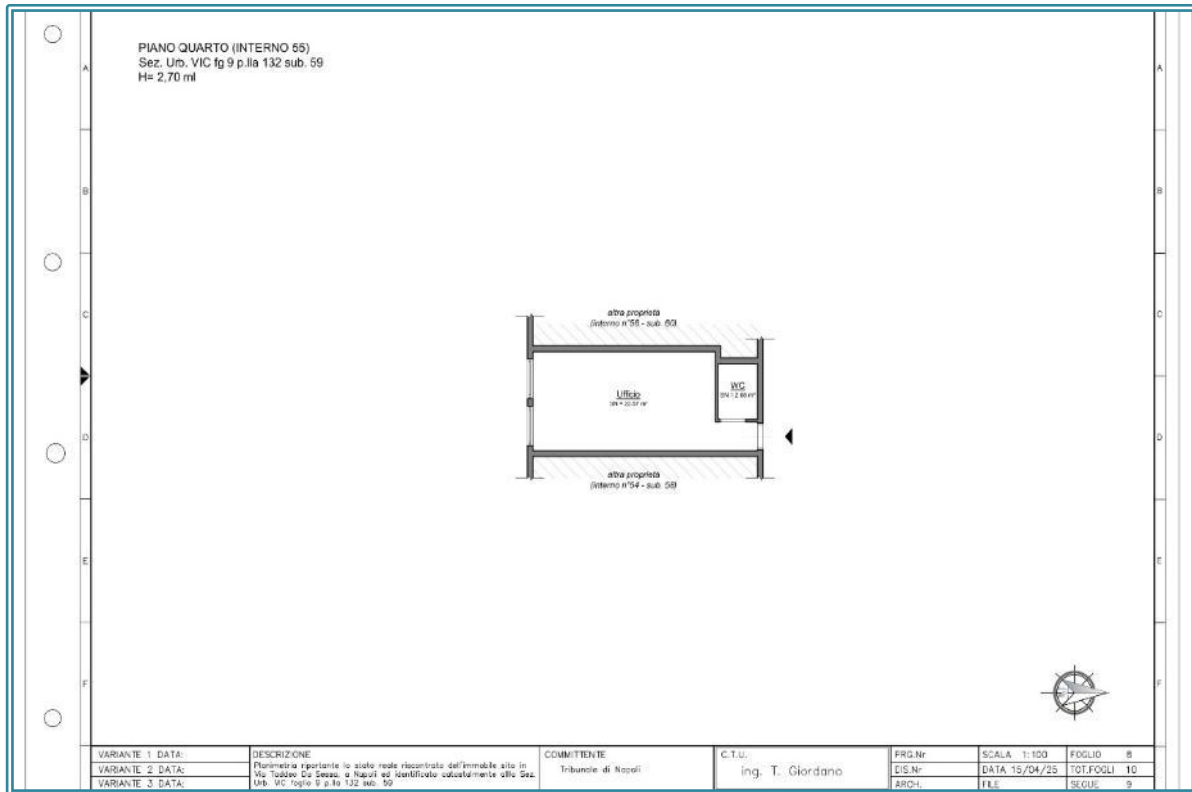


Figura 6.15 Stato di rilievo piano quarto (LOTTO 5)

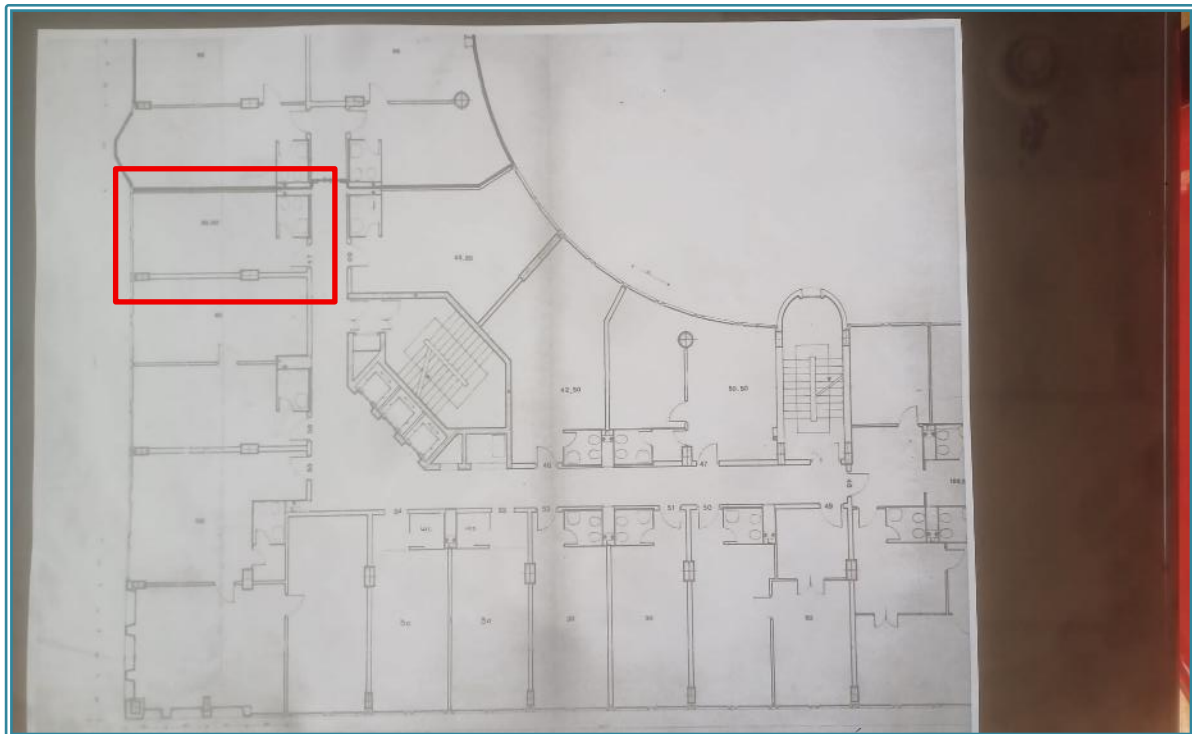


Figura 6.16 Dettaglio Titolo urbanistico piano quarto (LOTTO 5)



TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

LOTTO 6

- a. Realizzazione di pareti divisorie interne per la realizzazione di più stanze ufficio e spostato un accesso con la realizzazione di un disimpegno.

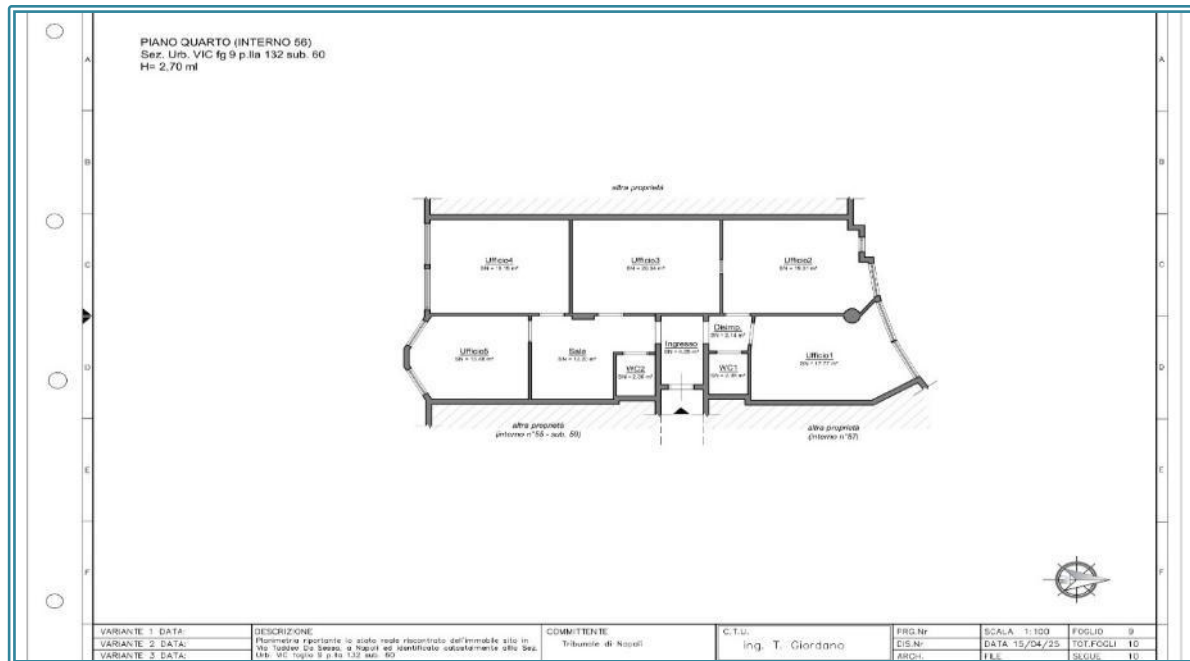


Figura 6.17 Stato di rilievo piano quarto (LOTTO 6)

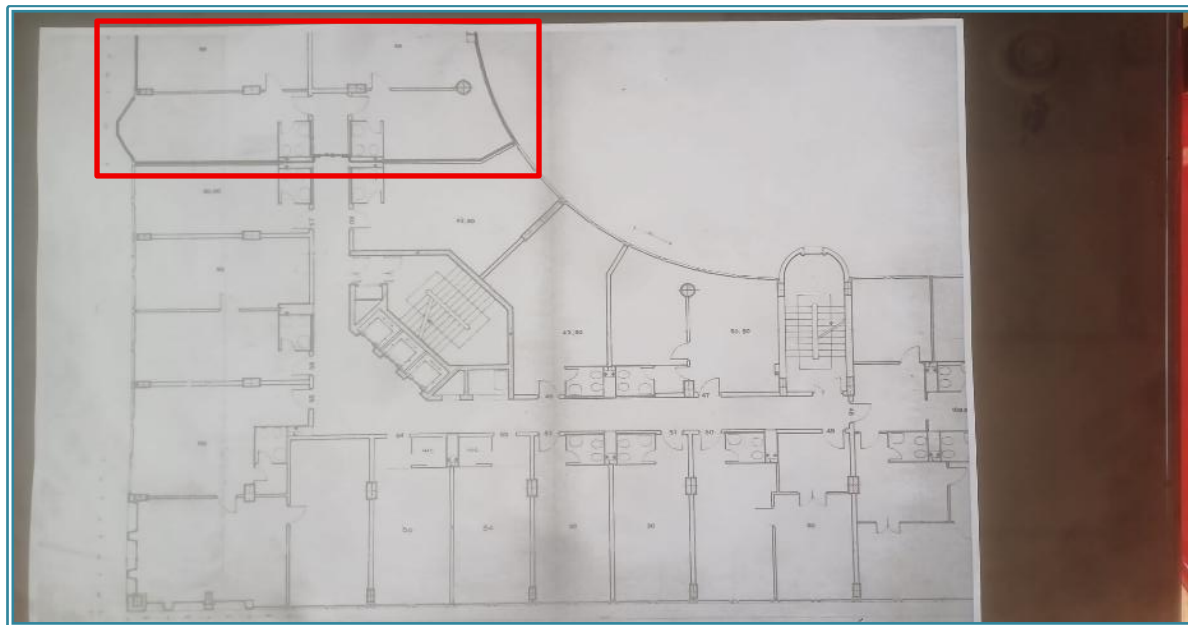


Figura 6.18 Dettaglio Titolo urbanistico piano quarto (LOTTO 6)

Tali difformità dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria per le modifiche interne per complessivi euro 1.500,00 (millecinquecento/00) a CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO comprensiva degli oneri di sanatoria.



LOTTO 7

L'immobile risulta conforme.

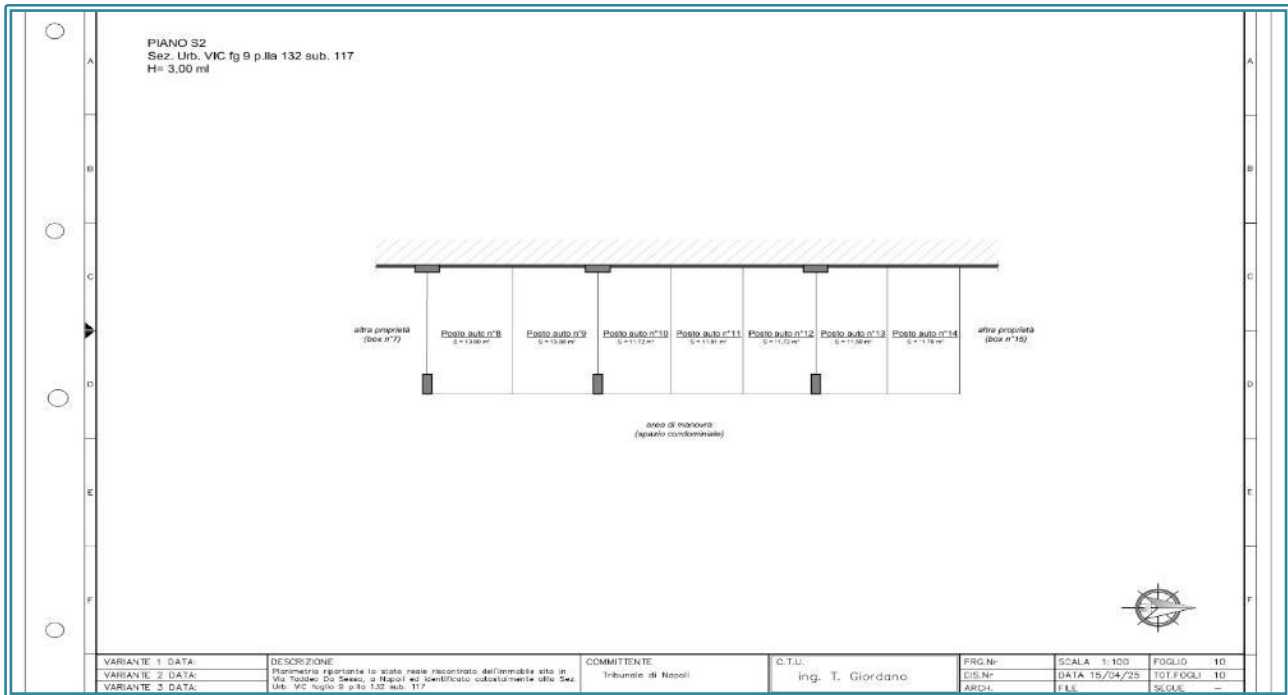


Figura 6.19 Stato di rilievo piano secondo interrato (LOTTO 7)

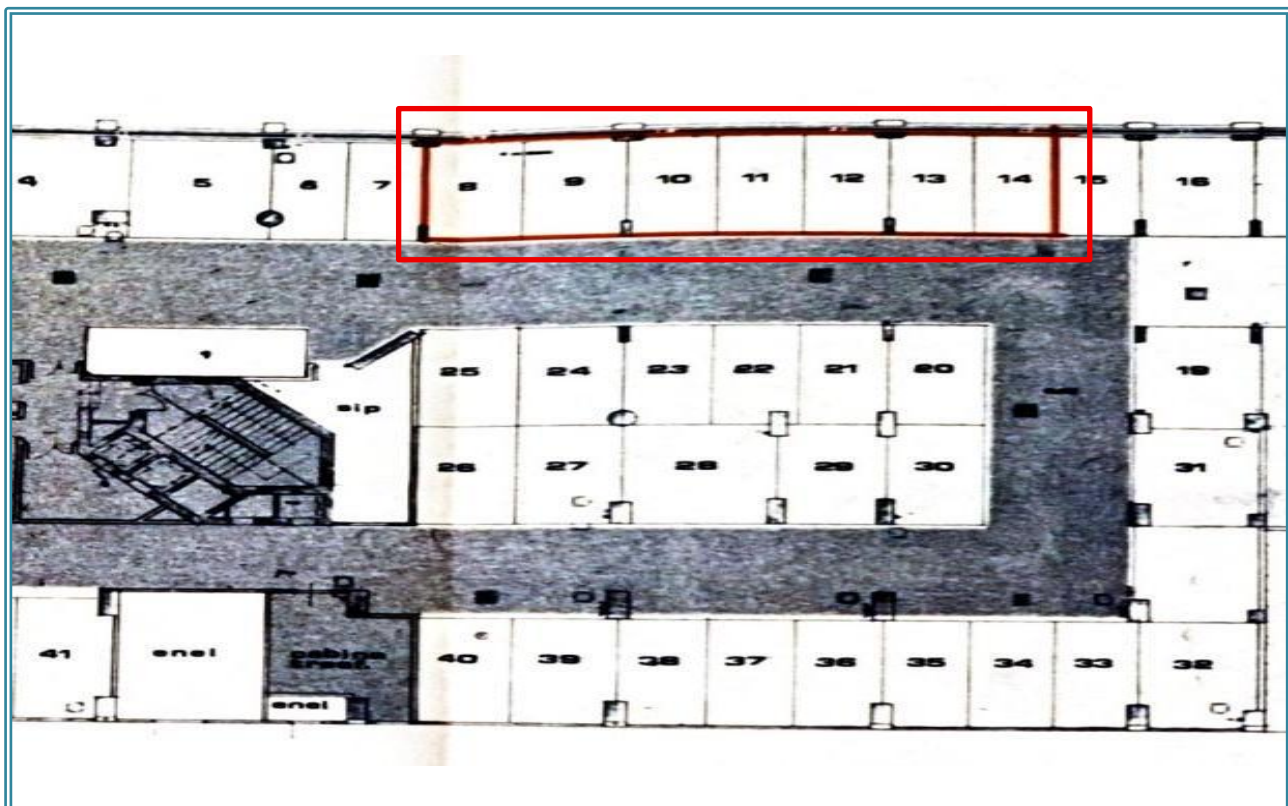


Figura 6.20 Dettaglio Titolo urbanistico piano secondo interrato (LOTTO 7)

LOTTE 8 (8a +8b) e 9

Inquadramento urbanistico

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, si rende necessario analizzare lo strumento urbanistico vigente nel comune di Napoli, vale a dire la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell' 11 giugno 2004; gli elaborati della variante generale del PRG sono adeguati, per deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 24 giugno 2005 alle modifiche introdotte in sede di approvazione definitiva con il decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 11 giugno 2004.

L'art. 25 – Classificazione delle zone di PRG – delle Norme d'attuazione testo coordinato parte I, stabilisce che il territorio è classificato in zone e sottozone, in particolare la Tavola 5 relativa alla Zonizzazione, individua il complesso immobiliare in esame in "zona A" ovvero "Insediamenti di interesse storico" (figg. 6.21-6.22; **cf. Allegato E**)

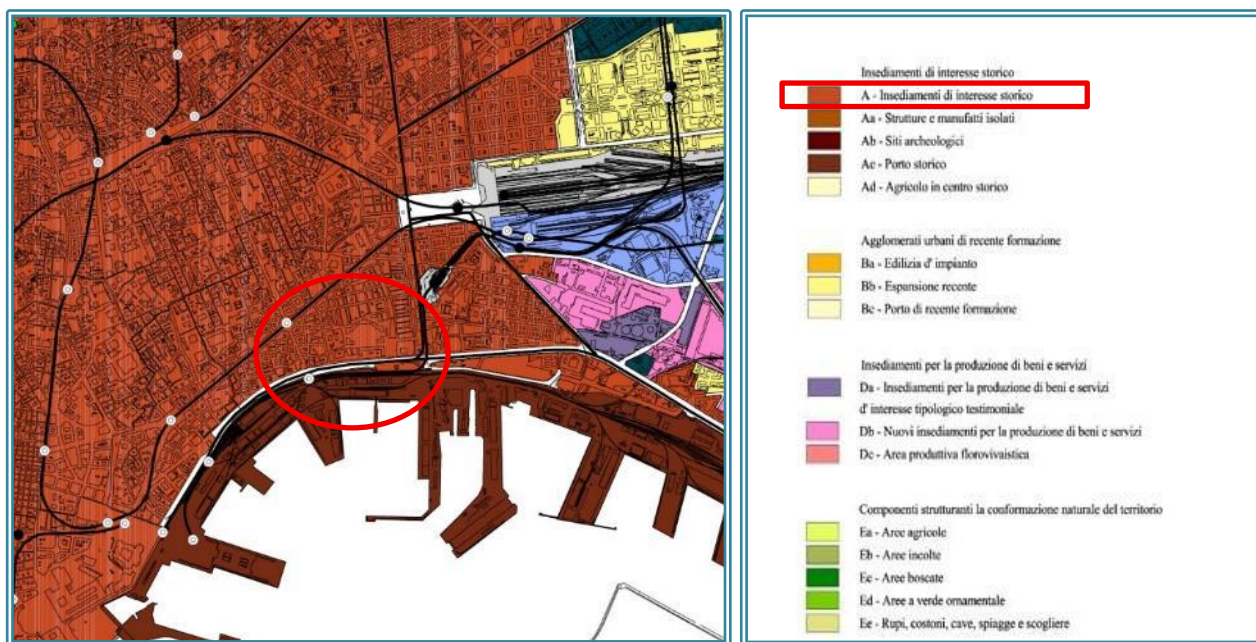


Figura 6.21 Estratto da Tavola 5 - Zonizzazione

Inoltre, nella Tavola 6, relativa alla classificazione tipologica, il complesso viene individuato e classificato come " A Insediamenti di interesse storico"



TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

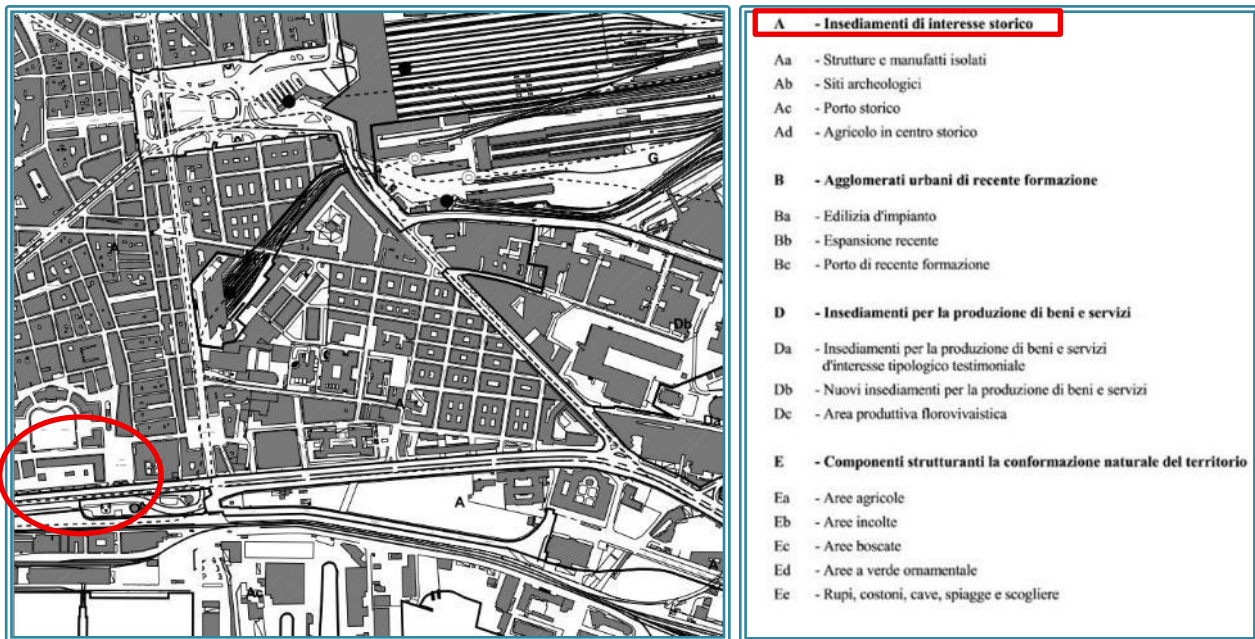


Figura 6.22 Estratto da Tavola 6 - Zonizzazione

L'art.26 delle Norme Tecniche di Attuazione, come specificato poc'anzi, disciplina la Zona A stabilendo che:

La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra;

Gli interventi previsti nella zona A – centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono articolate nelle seguenti sottozone:

sottozona Aa – Strutture e manufatti isolati

sottozona Ab – Siti archeologici

sottozona Ac – Porto Storico

sottozona Ad – Agricolo in centro storico

L'art.63 delle Norme Tecniche di Attuazione, come specificato poc'anzi, disciplina la Zona A stabilendo che:

- Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate





nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.

- Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.
- La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati nei successivi articoli da 64 a 125.
- Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA, permesso di costruire- corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione). Eventuali rettifiche della





classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano – sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.

- Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatura complessiva contenuta nel limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatura; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucatore esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.
- L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie.
- Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

Inoltre in base all'art. 152 delle norme Tecniche di Attuazione (ambito n. 21: piazza Mercato e piazza del Carmine):

- L'ambito individuato nella scheda n. 80, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione della piazza Mercato e delle aree immediatamente circostanti attraverso una sistemazione che esalti il carattere storico ed emblematico del luogo, accordandolo con la riorganizzazione dell'attuale funzione commerciale. La





riqualificazione riguarda in particolare l'essedra che definisce il vuoto della piazza e si configura come suo fondale scenografico. A tal fine la variante si articola nelle seguenti iniziative:

- a) la riqualificazione dei volumi che compongono l'essedra destinandone gli ambienti ad attività artigianali e commerciali tradizionali;
 - b) la riconfigurazione del volume fronte mare, attualmente costituito dall'edificio cosiddetto palazzo Ottieri;
 - c) la realizzazione di un parcheggio stanziale;
 - d) il restauro del complesso conventuale di San Carminiello con destinazione ad attività di interesse comune;
 - e) la riqualificazione delle insulae alle spalle dell'essedra, che si susseguono sul lato ovest del complesso di S.Carminiello;
 - f) la riqualificazione degli spazi pubblici aperti.
 - g) riqualificazione di piazza del Carmine, con interventi di risistemazione e valorizzazione del sagrato della basilica del Carmine Maggiore, dove sarà possibile eliminare il parcheggio a raso anche il relazione alla realizzazione del parcheggio di cui al successivo comma 2b.
- La variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina di cui alla parte II della presente normativa con riferimento alla planimetria di cui alla scheda n.80, con le seguenti ulteriori specificazioni:
- a) la riqualificazione l'intervento sul palazzo Ottieri, contrassegnato con il numero 1, da attuare mediante sostituzione o integrale riconfigurazione edilizia, anche al fine di un riequilibrio dei rapporti tra i volumi complessivi sulla piazza, deve consentire di formare un accesso diretto alla piazza stessa dal fronte costiero. Il nuovo volume dell'immobile sarà destinato a un uso terziario per una quota non superiore al 20% e residenziale per una quota non inferiore al 80% e in





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

ogni caso tale da garantire al permanenza del numero dei residenti dell'edificio alla data della delibera di adozione della Variante.

- b) la realizzazione di un parcheggio stanziale, contrassegnato con il n. 2, entroterra con una superficie utile fino a mq 16.500 dimensionato per un massimo di 650 posti auto;
- c) il recupero dell'insula contrassegnata con il numero 3, valorizzandone i caratteri originari quali il giusto rapporto tra i volumi primitivi del lotto e quelli dell'essedra di piazza Mercato e la ricostruzione dell'elemento architettonico più significativo, il fondaco *Zigarelle*, crollato con il bombardamento del 1943.

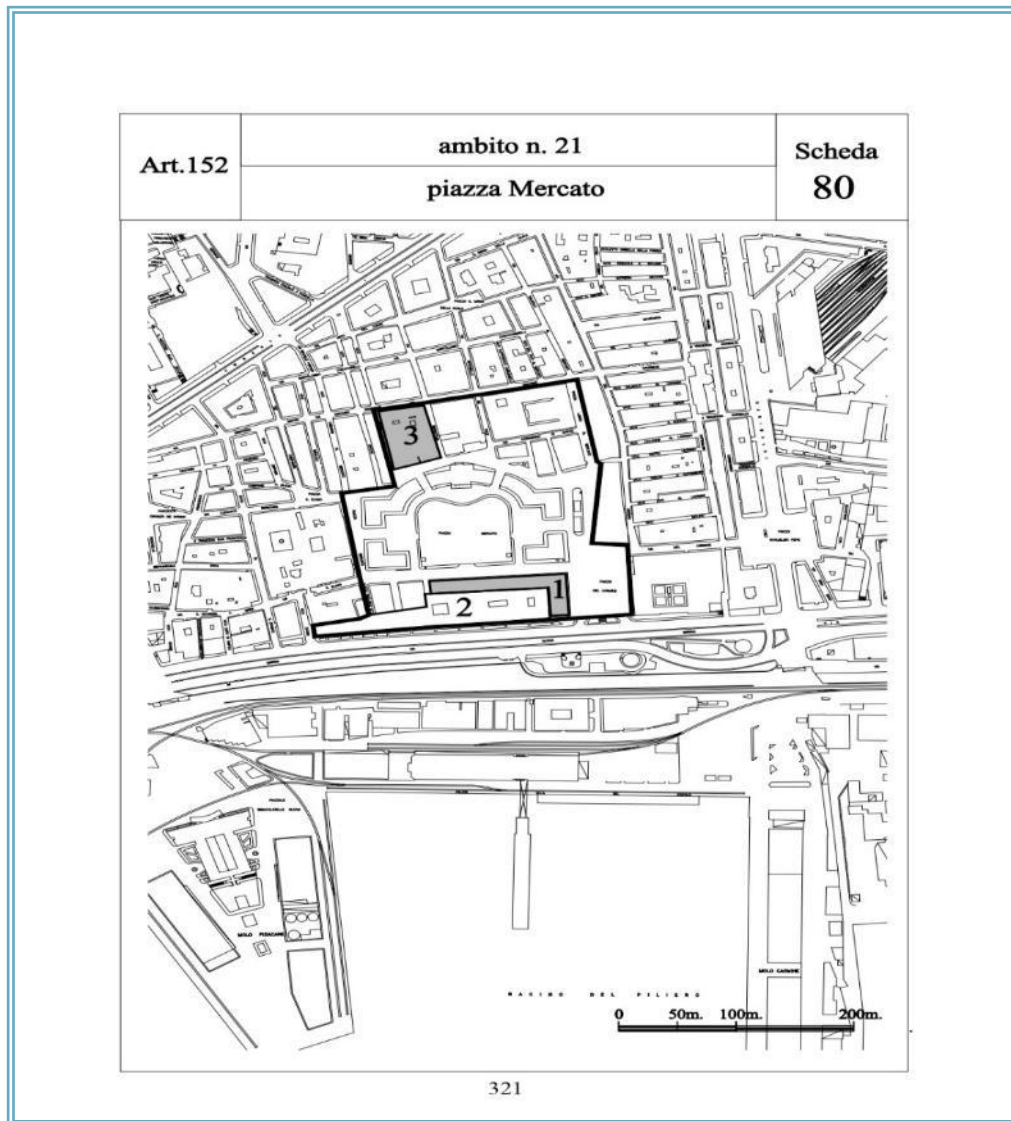


Figura 6.23 Art. 152 Ambito n. 21 Piazza Mercato e piazza del Carmine





Vincoli paesaggistici e archeologici

Andando ad analizzare la Tavola 12 relativa i “Vincoli geomorfici” e i cespiti ricadono in area stabile, la Tavola 13 “Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985” e i cespiti non ricadono in tale area; infine la Tavola 14 “Vincoli e aree di interesse archeologico” e si evidenzia che i cespiti ricadono in area soggetta a vincolo archeologico. (figg. 6.24-6.26; **cfr. Allegato E**)

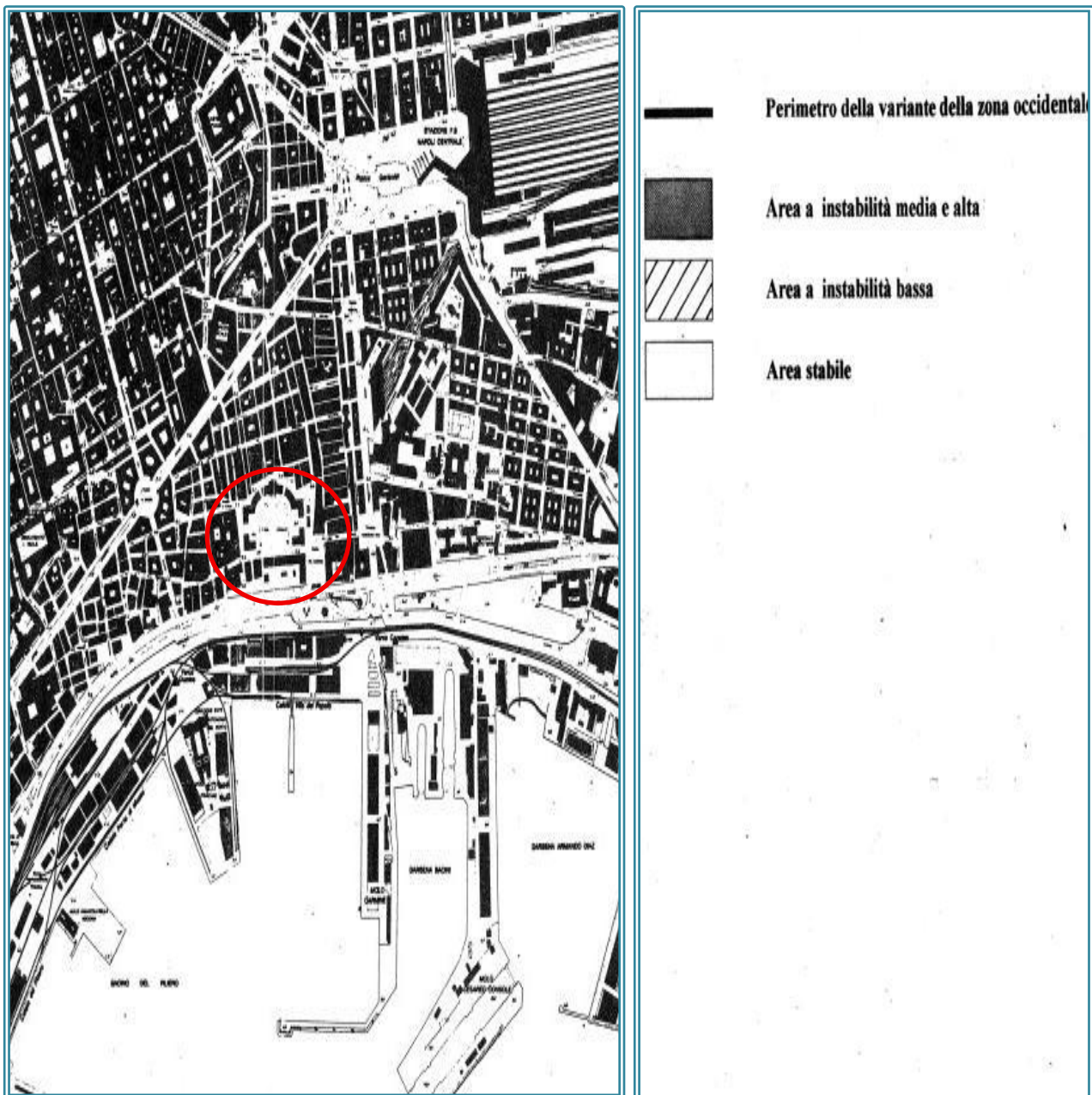


Figura 6.24 Estratto Tavola 12 “Vincoli geomorfologici”





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

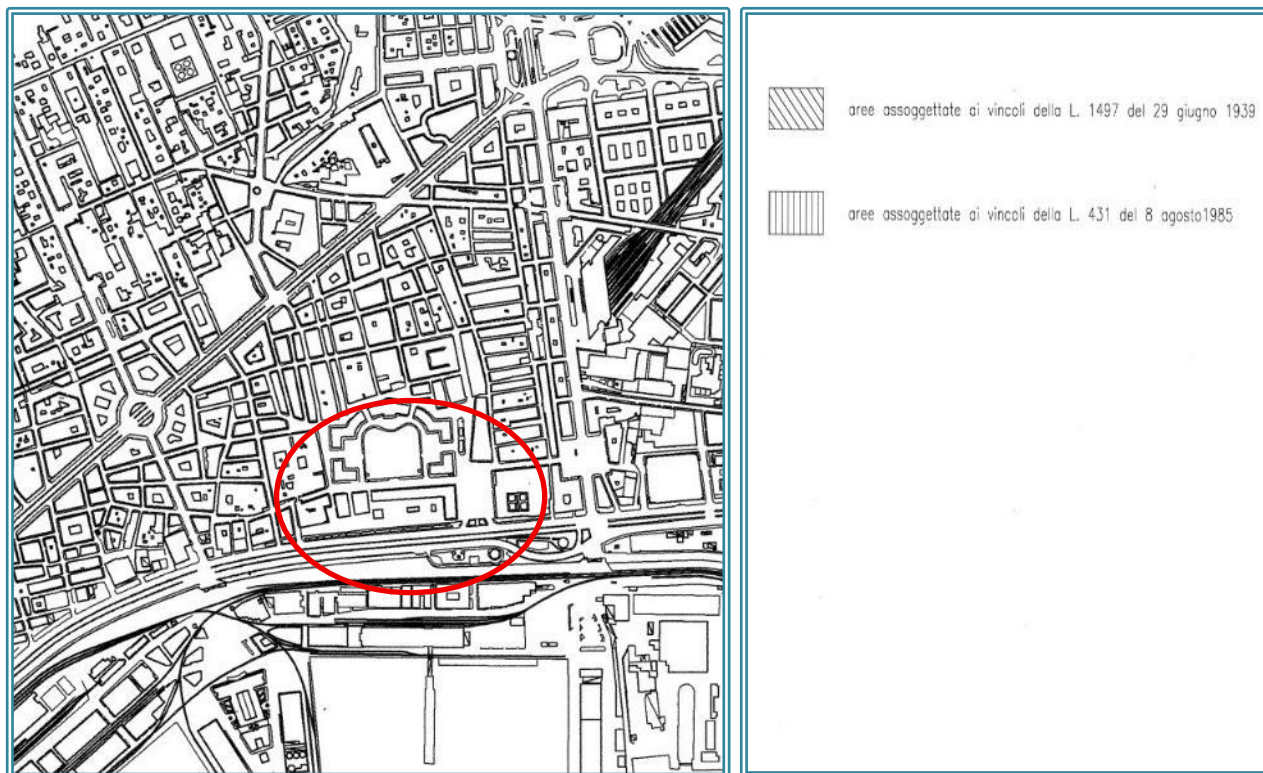


Figura 6.25 Estratto Tavola 13 "Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985"

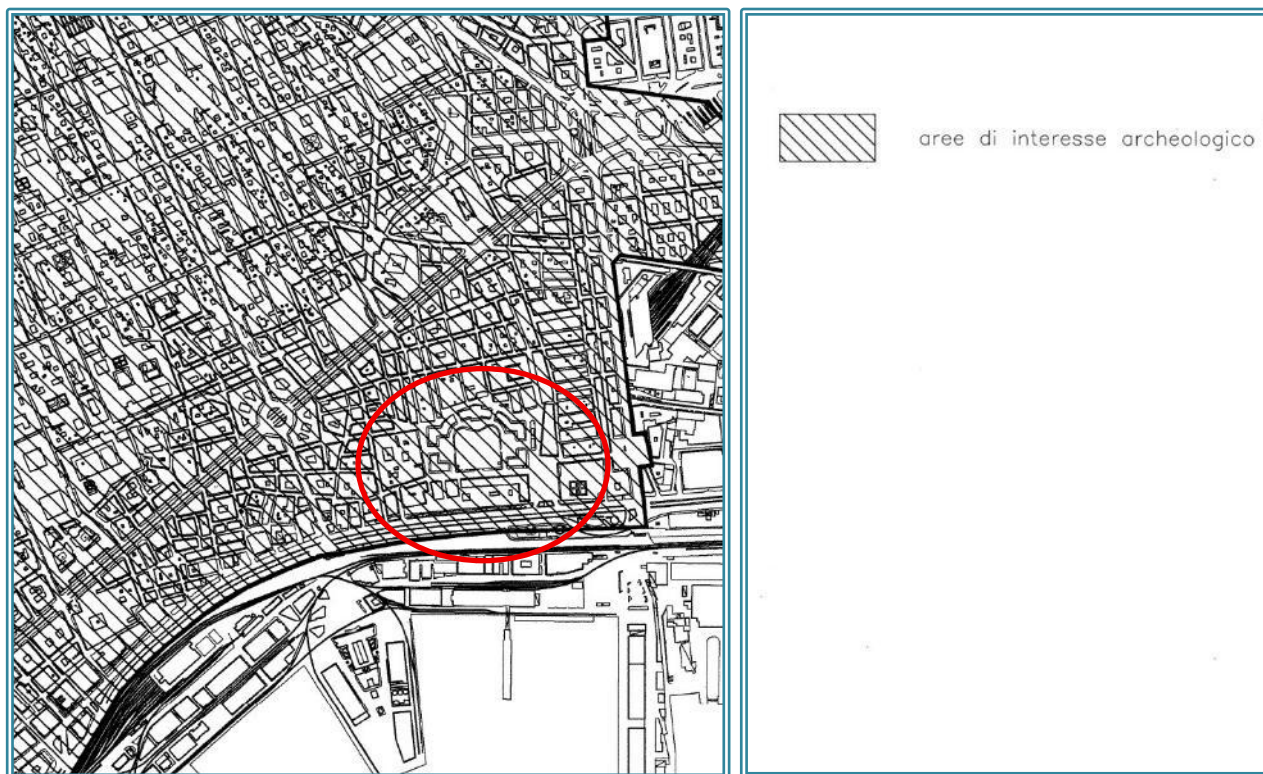


Figura 6.26 Estratto Tavola 14 "- Vincoli e aree di interesse archeologico"





L'art.58 delle Norme Tecniche di Attuazione, come specificato poc'anzi, disciplina le aree di interesse archeologico stabilendo che:

- Sono delimitate nella tavola 14 le aree di interesse archeologico. Per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione, con le specificazioni di cui al successivo comma 2, è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta . Tale parere è richiesto anche per gli interventi di cui al successivo comma 3;
- Il parere di cui al precedente comma è richiesto:
 - Per gli interventi nella zona A, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano;
 - per gli interventi nella zona A, negli isolati dei teatri greco-romani delimitati da vico Storto Purgatorio ad Arco, via Pisanelli, via L. Armanni, via D. Capozzi, via Consolazione, via S. Giovanni in Porta, vico Giganti, via Tribunali, per i quali detto parere va richiesto in relazione alle aree di pertinenza e a tutti i livelli di impalcato;
 - per gli interventi nella zona A, ove essi interessino gli edifici di recente formazione, per i quali detto parere è richiesto in relazione alle sole operazioni di scavo in aree di pertinenza, nei cantinati, e nei livelli di piano terra;
 - per gli interventi nella zona B;
 - per gli interventi previsti negli edifici e nei manufatti rurali esistenti, con l'esclusione di quelli relativi ai piani superiori al primo nelle zone E, Fa, Fb;
 - per gli interventi previsti nelle sottozone Ea, Eb, Fa1, Fa2;
 - per gli interventi previsti negli articoli 14 e 17.
 - Il parere di cui al comma 1 è richiesto altresì per gli interventi in tutte le aree inedificate della zona A;
- Il parere di cui al comma 1 è richiesto altresì per gli interventi in tutte le aree inedificate della zona A.





Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati

In relazione alla legittimità urbanistica, in data **19 Giugno 2025** è stata inoltrata istanza **prot. n. 556853/2025** al Comune di Napoli, finalizzata a effettuare una ricerca documentale volta al reperimento dei titoli edilizi legittimanti, al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Con **riscontro prot. n. PG/2025/0597053 del 02.07.2025**, è emerso che il fabbricato sito in Piazza Mercato n. 45 risulta realizzato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli in data 29/12/1955 n. 71; inoltre risulta essere stata rilasciata Concessione in sanatoria n. 22 del 24/01/2018 relativamente alla domanda di condono n. 3263/3/86 riguardante il frazionamento e conseguente cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale oltre alla realizzazione di un'apertura esterna.

Non risulta presente, altresì, documentazione relativa alla cessione del vano dall'attuale sub 233 all'attuale sub 232. (**cfr. Allegato F**)

Difformità edilizie riscontrate

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati all'Accertamento di Conformità sono state rilevate le seguenti difformità:



LOTTO 8a

a. Annessione di stanza da subalterno adiacente.

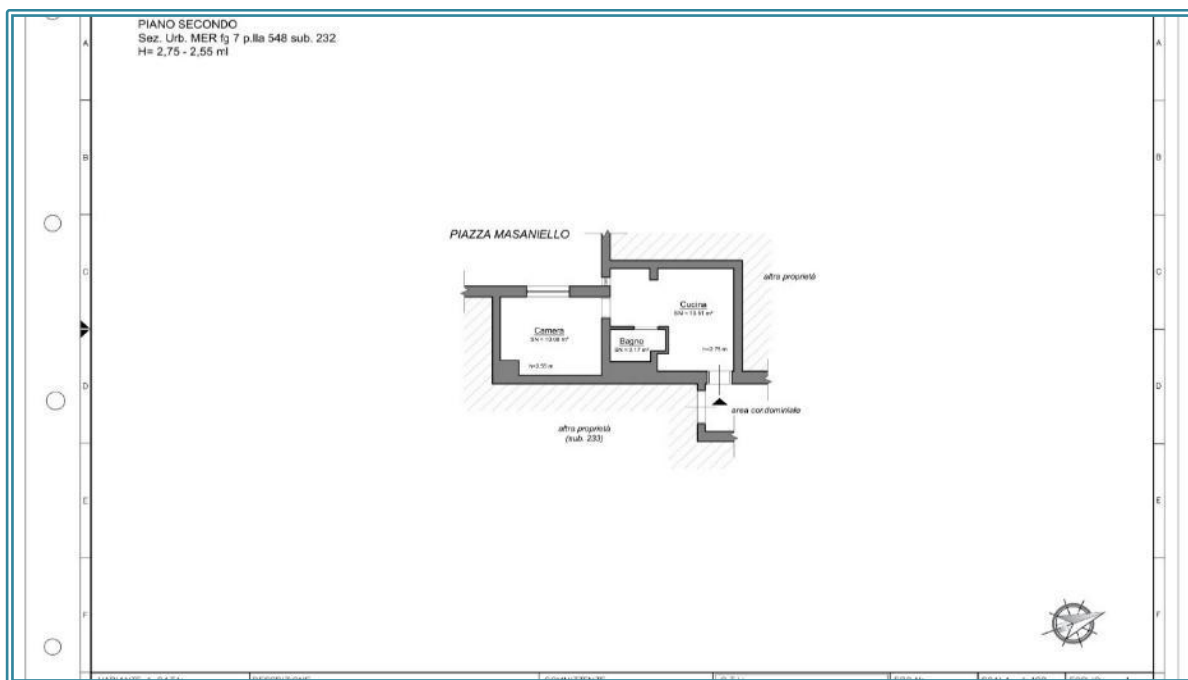


Figura 6.27 Stato di rilievo piano secondo (LOTTO 8a)

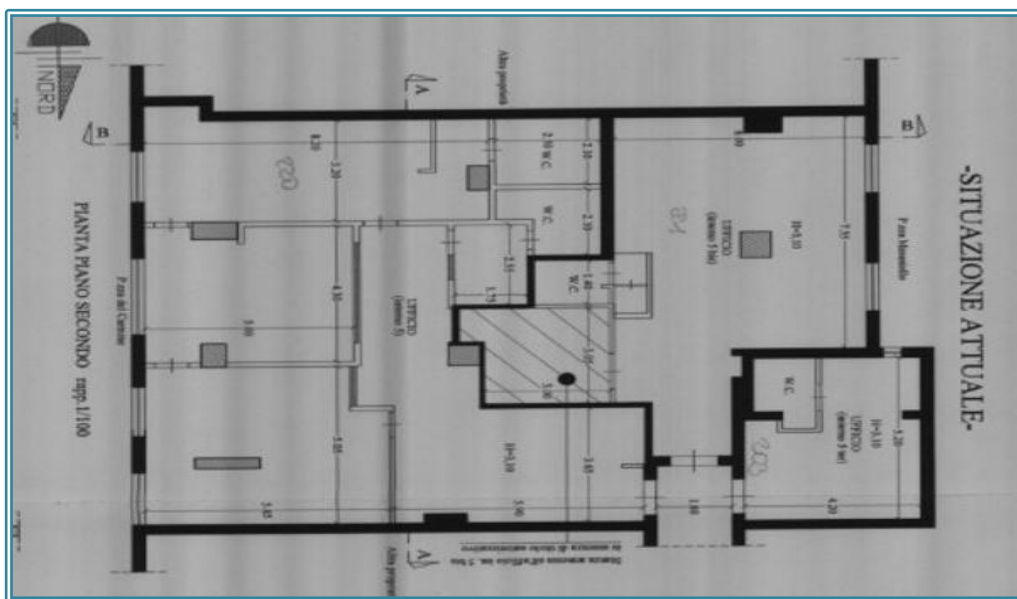


Figura 6.28 Dettaglio Accertamento Conformità (LOTTO 8a)

Tali difformità dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria per il frazionamento e l'annessione del vano per complessivi euro 1.500,00 (millecinquecento/00) a CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO comprensiva degli oneri di sanatoria.

LOTTO 8b

a. Cessione di un vano alla porzione identificata con il lotto 8a.

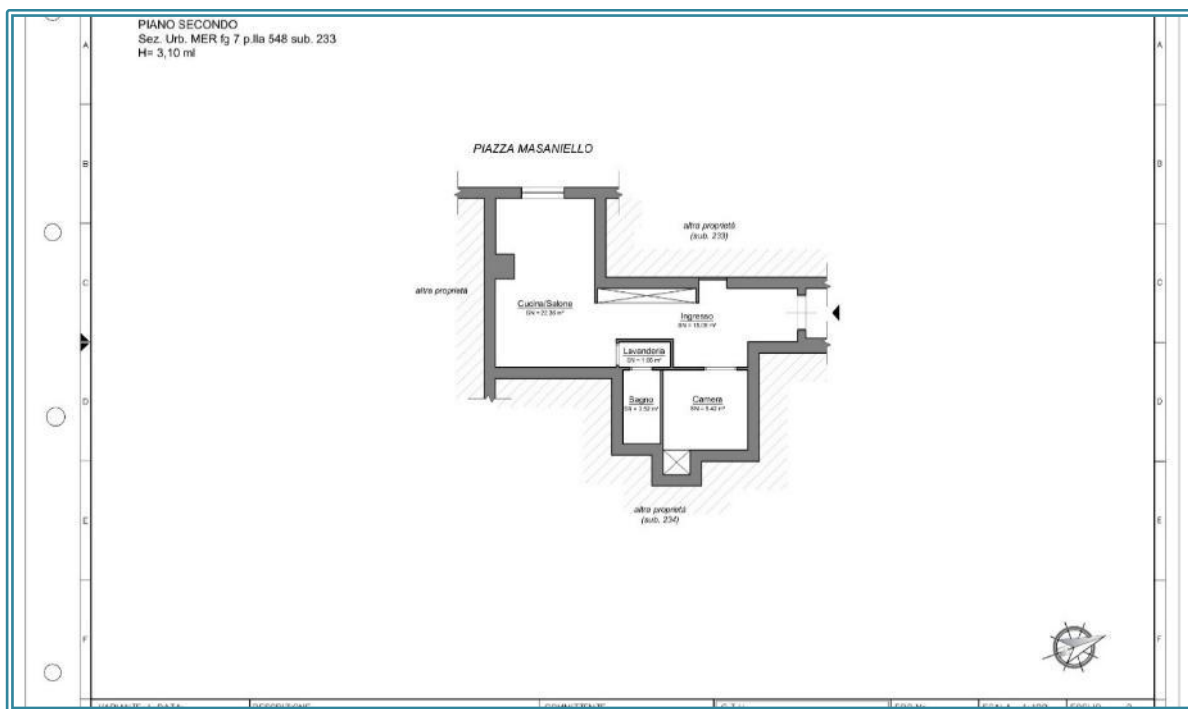


Figura 6.29 Stato di rilievo piano secondo (LOTTO 8b)

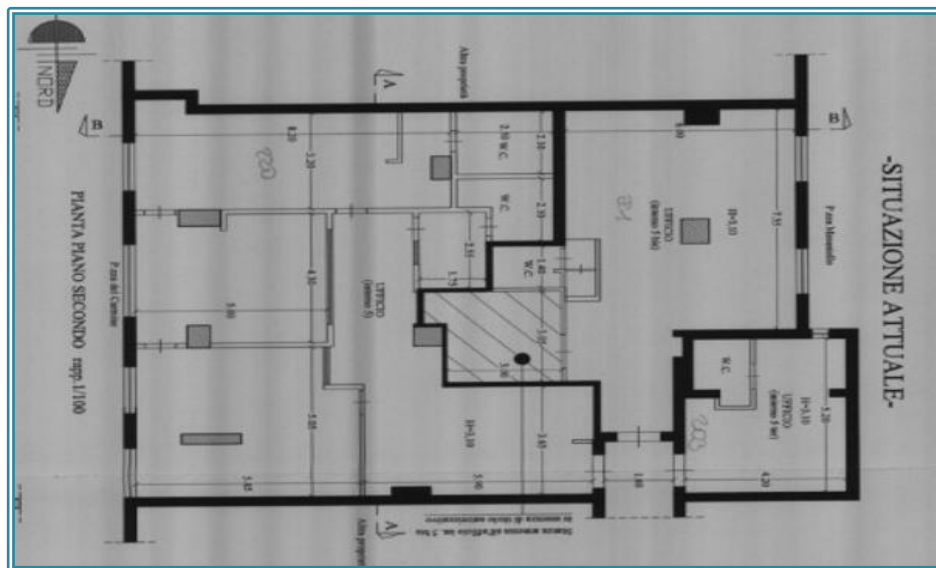


Figura 6.30 Dettaglio Accertamento Conformità (LOTTO 8b)

Tali difformità dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria per il frazionamento e cessione vano per complessivi euro 1.500,00 (millecinquecento/00) a CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO comprensiva degli oneri di sanatoria.

LOTTO 9

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Eliminazione della parete divisoria tra il sub 234 e sub 235 (non oggetto di valutazione).

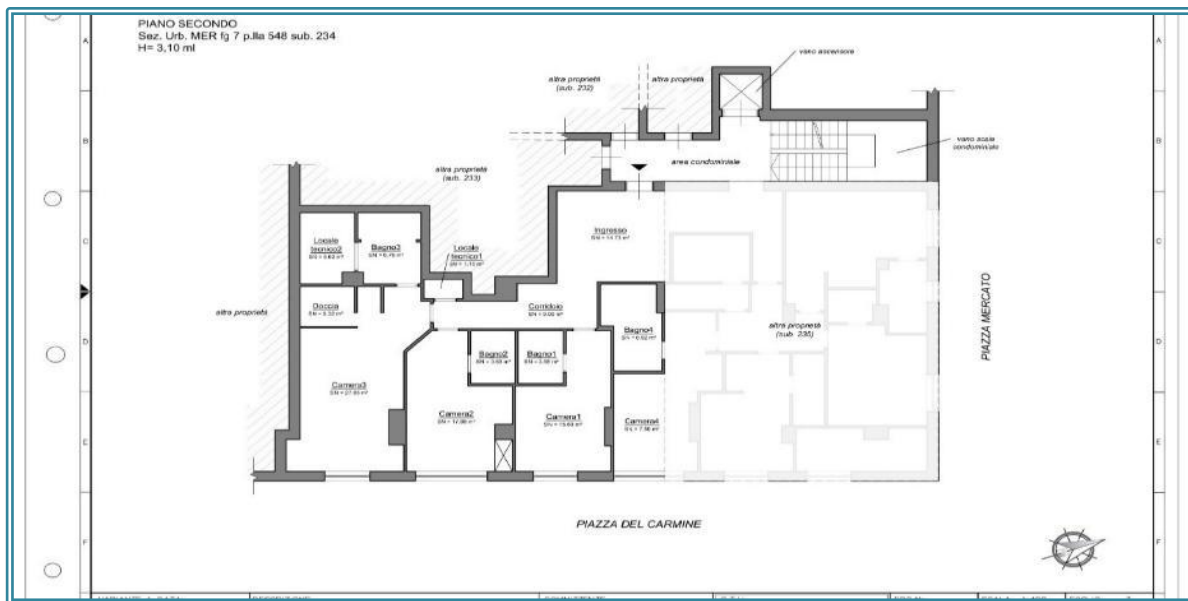


Figura 6.31 Stato di rilievo piano secondo (LOTTO 9)

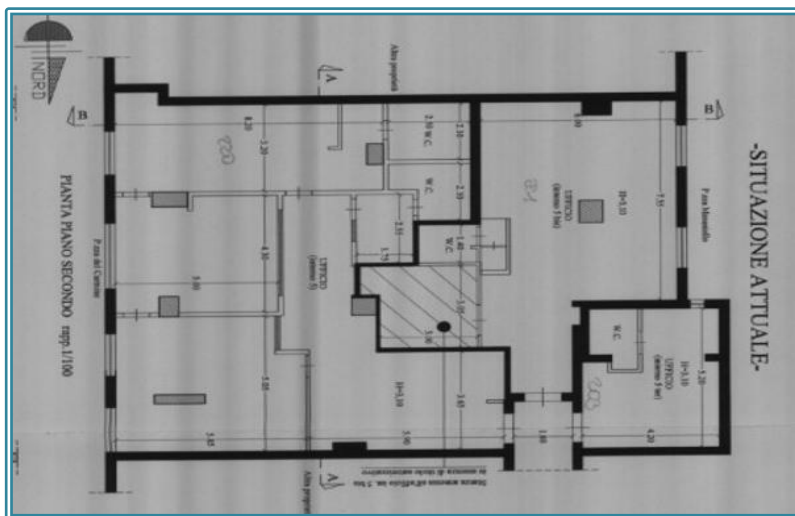


Figura 6.32 Dettaglio Accertamento Conformità (LOTTO 9)

Tali difformità dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni per complessivi euro 1.500,00 (millecinquecento/00) a CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO comprensiva degli oneri di sanatoria oltre opere di ripristino del confine pari a euro 5.000,00 (cinquemila/00) a CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

LOTTO 1

Al momento dell'accesso effettuato in data 08.04.2025, il cespite risultava occupato da terzi, ovvero dal Dott. Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate copia dei contratti di locazione depositati.

A tal proposito l'immobile risulta occupato in forza del contratto di affitto stipulato in data 03/11/2022 e registrato il 30/11/2022 con decorrenza dal 01/11/2022 al 31/10/2028 per un importo annuo di 5.520,00 €.

I destinatari degli effetti giuridici del contratto sono:

Locatore: (e di conseguenza anche l'usufruttuario)

Conduttore:

Il contratto risulta essere opponibile alla procedura.

Si è inoltre provveduto a verificare che il canone di locazione attualmente corrisposto, fosse vile o meno; da indagine di mercato su immobili simili in zona, **il canone €/mq annuo corrisposto risulta in linea con quanto rilevato. (cfr. Allegato I)**





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

LOTTO 3

Al momento dell'accesso effettuato in data 28.04.2025, il cespite risultava occupato da terzi ovvero dalla .Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate copia dei contratti di locazione depositati. A tal proposito l'immobile risulta occupato in forza del contratto di affitto stipulato in data 30/10/2010 e registrato il 30/10/2010 con decorrenza dal 01/11/2010 al 31/12/2016 per un importo annuo di 12.000,00 €. I destinatari degli effetti giuridici del contratto sono:

Locatore: (e di conseguenza anche l'usufruttuario

Conduttore: (PIVA

Il contratto risulta essere opponibile alla procedura.

Si è inoltre provveduto a verificare che il canone di locazione attualmente corrisposto, fosse vile o meno; da indagine di mercato su immobili simili in zona, **il canone €/mq annuo corrisposto risulta in linea con quanto rilevato. (cfr. Allegato I)**





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

LOTTO 4

Al momento dell'accesso effettuato in data 08.04.2025, il cespite risultava occupato da terzi ovvero dal Dott.

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate copia dei contratti di locazione depositati.

A tal proposito l'immobile risulta occupato in forza del contratto di affitto stipulato in data 11/12/2023 e registrato il 11/12/2023 con decorrenza dal 01/01/2024 al 31/12/2029 per un importo annuo di 7.200,00 €. I destinatari degli effetti giuridici del contratto sono:

Locatore: (e di conseguenza anche l'usufruttuario

Conduttore:

Il contratto risulta essere opponibile alla procedura.

Si è inoltre provveduto a verificare che il canone di locazione attualmente corrisposto, fosse vile o meno; da indagine di mercato su immobili simili in zona, **il canone €/mq annuo corrisposto risulta in linea con quanto rilevato. (cfr. Allegato I)**





LOTTO 5

Al momento dell'accesso effettuato in data 28.04.2025, il cespite risultava occupato da terzi ovvero dalla . Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate copia dei contratti di locazione depositati.

A tal proposito l'immobile risulta occupato in forza del contratto di affitto stipulato in data 20/11/2023 e registrato il 25/06/2024 con decorrenza dal 20/11/2023 al 19/11/2029 per un importo annuo di 4.200,00 €. I destinatari degli effetti giuridici del contratto sono:

Locatore: (e di conseguenza anche l'usufruttuario

Conduttore: (PIVA)

Il contratto risulta essere opponibile alla procedura.

Si è inoltre provveduto a verificare che il canone di locazione attualmente corrisposto, fosse vile o meno; da indagine di mercato su immobili simili in zona, **il canone €/mq annuo corrisposto risulta in linea con quanto rilevato. (cfr. Allegato I)**





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

LOTTO 6

Al momento dell'accesso effettuato in data 08.04.2025, il cespite risultava libero. Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto comunque ad acquisire presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate copia dei contratti di locazione depositati.

A tal proposito l'immobile risultava precedentemente occupato in forza del contratto di affitto stipulato in data 29/07/2019 e registrato il 03/09/2019 con decorrenza dal 08/08/2019 al 07/08/2025 per un importo annuo di 15.000,00 €. I destinatari degli effetti giuridici del contratto erano:

Locatore: (e di conseguenza anche l'usufruttuario

Conduttore: (PIVA)

Poiché al momento del sopralluogo risultava libero, si ipotizza che il contratto sia risolto pur non avendo evidenza della risoluzione.

Si è inoltre provveduto a verificare che il canone di locazione precedentemente corrisposto, fosse vile o meno; da indagine di mercato su immobili simili in zona, **il canone €/mq annuo corrisposto risultava in linea con quanto rilevato. (cfr. Allegato I)**





LOTTO 7

Al momento dell'accesso effettuato in data 08.04.2025, il cespite risultava occupato da terzi.

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate copia dei contratti di locazione depositati e all'usufruttuario; lo stesso comunica che alcuni posti auto risultano essere locati;

in particolare sono stati forniti i contratti di locazione relativi ai posti n. 8-9 locati a

con decorrenza dal 01/04/2017 al 31/03/2021 per un importo annuo di 2.160,00 €

mentre per i posti auto n. 13 e 14 locati a con decorrenza dal

01/05/2018 al 30/04/2019 per un importo annuo di 2.880,00 €.

I contratti risultano essere opponibili alla procedura.

Si è inoltre provveduto a verificare che il canone di locazione attualmente corrisposto, fosse vile o meno;

da indagine di mercato su immobili simili in zona, **il canone €/mq annuo corrisposto risulta in linea con quanto rilevato. (cfr. Allegato I)**





LOTTO 8a

Al momento dell'accesso effettuato in data 28.04.2025, il cespite risultava occupato da terzi, ovvero dalla signora . Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate copia dei contratti di locazione depositati.

A tal proposito l'immobile risulta occupato in forza del contratto di affitto stipulato in data 01/11/2021 e registrato il 05/11/2021 con decorrenza dal 01/11/2021 al 30/04/2023 per un importo annuo di 4.200,00 €. I destinatari degli effetti giuridici del contratto sono:

Locatore:

Conduttore:

Il contratto risulta essere opponibile alla procedura.

Si è inoltre provveduto a verificare che il canone di locazione attualmente corrisposto, fosse vile o meno; da indagine di mercato su immobili simili in zona, il canone €/mq annuo corrisposto risulta in linea con quanto rilevato.

Si fa presente che la società concede le sublocazioni in virtù del contratto di locazione tra il Sign. e la società con decorrenza dal 15/10/2016 al 14/10/2022, rinnovabile tacitamente per altri 6 anni; tale contratto prevede la possibilità di sublocare tutte e tre le unità per un importo complessivo annuo pari a 9.000,00 euro annui iniziali successivamente rinegoziati per un importo annuo di 6.000,00 con scadenza prorogata fino al 31/10/2028; rapportando quindi, il canone di locazione corrisposto dai sublocatari al locatore con quello versato al proprietario, lo stesso risulta essere pari a circa il 26% pertanto, tenuto conto dei costi di manutenzione e gestione, dell'utile d'impresa, **il canone corrisposto al proprietario risulta essere vile.** (cfr.

Allegato I)





LOTTO 8b

Al momento dell'accesso effettuato in data 08.04.2025, il cespite risultava occupato da terzi, ovvero da

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate copia dei contratti di locazione depositati.

A tal proposito l'immobile risulta occupato in forza del contratto di affitto stipulato in data 22/04/2024 e registrato il 22/04/2024 con decorrenza dal 01/05/2024 al 30/04/2028 per un importo annuo di 6.600,00 € ridotto a 5.400,00 € per i primi quattro anni in virtù dei lavori che il sublocatore si impegna a fare. I destinatari degli effetti giuridici del contratto sono:

Locatore: (con rappresentante legale

Conduttore:

Il contratto non risulta essere opponibile alla procedura.

Si è inoltre provveduto a verificare che il canone di locazione attualmente corrisposto, fosse vile o meno; da indagine di mercato su immobili simili in zona, il canone €/mq annuo corrisposto risulta in linea con quanto rilevato.

Si fa presente che la società concede le sublocazioni in virtù del contratto di locazione tra il Sign. e la società con decorrenza dal 15/10/2016 al 14/10/2022, rinnovabile tacitamente per altri 6 anni; tale contratto prevede la possibilità di sublocare tutte e tre le unità per un importo complessivo annuo pari a 9.000,00 euro annui iniziali successivamente rinegoziati per un importo annuo di 6.000,00 con scadenza prorogata fino al 31/10/2028; rapportando quindi, il canone di locazione corrisposto dai sublocatari al locatore con quello versato al proprietario, lo stesso risulta essere pari a circa il 26% pertanto, tenuto conto dei costi di manutenzione e gestione, dell'utile d'impresa, il canone corrisposto al proprietario risulta essere vile. (cfr.

Allegato I)





LOTTO 9

Al momento dell'accesso effettuato in data 08.04.2025, il cespite risultava occupato da terzi, ovvero dalla

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate copia dei contratti di locazione depositati.

A tal proposito l'immobile risulta occupato in forza del contratto di affitto stipulato in data 01/05/2022 e registrato il 03/05/2022 con decorrenza dal 01/05/2022 al 30/04/2028 per un importo annuo di 13.200,00 €. I destinatari degli effetti giuridici del contratto sono:

Locatore:

Conduttore:

Il contratto risulta essere opponibile alla procedura.

Si è inoltre provveduto a verificare che il canone di locazione attualmente corrisposto, fosse vile o meno; da indagine di mercato su immobili simili in zona, il canone €/mq annuo corrisposto risulta in linea con quanto rilevato.

Si fa presente che la società concede le sublocazioni in virtù del contratto di locazione tra il Sign. e la società con decorrenza dal 15/10/2016 al 14/10/2022, rinnovabile tacitamente per altri 6 anni; tale contratto prevede la possibilità di sublocare tutte e tre le unità per un importo complessivo annuo pari a 9.000,00 euro annui iniziali successivamente rinegoziati per un importo annuo di 6.000,00 con scadenza prorogata fino al 31/10/2028; rapportando quindi, il canone di locazione corrisposto dai sublocatari al locatore con quello versato al proprietario, lo stesso risulta essere pari a circa il 26% pertanto, tenuto conto dei costi di manutenzione e gestione, dell'utile d'impresa, **il canone corrisposto al proprietario risulta essere vile.** (cfr.

Allegato I)



Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà: SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio: 1) Domande giudiziali; 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano: 1) Iscrizioni ipotecarie; 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); 3) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

LOTTE 1-7

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Risulta depositato il Regolamento di Condominio tramite atto a rogito del Notaio Catello D'Auria di Napoli del 24 Marzo 1989 rep. 64818 racc 5646 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 28 Marzo 1989 al n. 6705/4688.



Si riportano, a seguire, gli stralci del suddetto regolamento.

Art. 1 Parti, cose ed impianti di proprietà comune ed indivisibili

Sono parti di proprietà ed uso comune a tutti I condomini:

L'area in cui sorge il fabbricato, considerate tutt'uno con il sottosuolo, le fondamenta dell'edificio, tutte le strutture in cemento armato verticali, inclinate ed orizzontali; nonché tutte le murature portanti e diOMPAGNO.

È considerate bene comune dei condomini l'estetica delle facciate, in tutte le loro esposizioni, compreso gli infissi esterni, I rivestimenti in marmo e/o prefabbricati, etc.

L'androne, gli anditi, le scale, le porte, gli infissi e serramenti che trovansi in tutte le parti di proprietà comune.

I locali, I mobile e gli impianti della portineria; I locali di deposito e quelli occupati dagli impianti comuni nonché gli impianti stessi fino agli allacciamenti delle singole unità ed I cavedi di servizio.

Le terrazze ove sono ubicate gli impianti condominiali ed i solai di copertura del 7° piano dell'edificio.

In dettaglio:

Nel sottosuolo l'impianto fognario costituito da una rete per le acque nere, bianche (nella quale scarica anche la condensa dei fan-coils), promiscua nonché quella drenante; la rete e l'impianto di messa a terra degli impianti elettrici e parti metalliche. Servitù per attraversamenti Enel, Sip e Aman.

Nel piano a quota +5,00:

Drop-off con servitù di passaggio ed attraversamenti a favore del confinante lotto 3F di proprietà locale rifiuti, locale idrico, locale misuratori Enel (utenze , cabina di trasformazione per utenze condominiali;

Scale ed ascensori.





In detto piano vi sono anche la Cabina Enel e relative locale misuratori con accesso dall'esterno ed un locale Sip.

La prima è di proprietà Enel, il secondo è dato in comodato trentennale alla Sip. Entrambi, per patto espresso con la non partecipano agli obblighi del condominio e, di conseguenza, non sono inseriti nelle Tabelle millesimali. Vi sono inoltre:

Rete allacciamento idrico dal misuratore Aman ai cavedi; rete Enel dai misuratori al cavedio; rete antincendio.

Discendenti pluviali, fecali e scarico condensa.

Nel piano a quota 8,50:

Scale e wc custode;

Impianto antincendio, discendenti vari ed attraversamenti in cavedio. Tubazioni impianto di condizionamento installate anche nei locali sottonegozi.

Nel piano quota +12,00:

a) atrio di ingresso, scale ed ascensori; impianti elettrici in cavedio con comandi al Quadro e Quadro sinottico; impianto citofoni esterni e da tavolo; impianti antincendio, fan-coils.

b) quota di piazza interna con gallerie di accesso, arredi ed attrezzature (fontana, fioriere, griglie etc) ed impianti;

c) porticato ed area esterna con quota di scala di risalita dal piano a q +5,00 relativi impianti ed attrezzature;

d) giunti di dilatazione.

Per quanto riguarda la galleria di ingresso a nord questa, anche se realizzata per circa due terzi su suolo di proprietà risulterà di proprietà al 50%, essendo stata realizzata ripartendo la spesa al 50% tra la Edilform SpA e

Per quanto riguarda la scala di risalita, da quota +5,00 a +12,00, questa è di proprietà al 50% con la confinante





Per quanto riguarda I giunti di dilatazione, essi risultano di proprietà al 50% con i vari confinanti.

Per quanto riguarda piazza, porticati, gallerie e scale di risalita va precisato che sono di uso pubblico.

Nei vari piani in elevazione, dal 1° al 6°

Scale ed ascensori, cavedi anche interni alle varie unità immobiliari;

Corridoi (tranne quelli di uso esclusivo) con relativa controsoffittatura

Impianti vari in cavedio ed in controsoffittatura: per quelli di condizionamento risultano di proprietà comune le canalizzazioni fino all'attraversamento dei muri del corridoio; le tubazioni, fino all'attacco ai fan-coils di proprietà esclusiva installati al piano o al piano superiore, installate nei corridoi condominiali e nei controsoffitti delle singole unità immobiliari;

Al 7° piano, oltre quanto detto per I piani inferiori, vi è una terrazza nella quale sono installati gli impianti per il condizionamento dell'edificio; gli impianti stessi e la scala esterna per l'accesso alle coperture.

All'ultimo piano:

- a) le coperture dell'edificio
- b) sala machine ed impianti ascensori
- c) unità di trattamento aria e relative collegamenti
- d) antenna impianto TV

Per le spese di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria, relative alle parti comuni fin qui elencate queste verranno ripartite sulla scorta delle allegate Tabelle millesimali con le precisazioni indicate nella Premessa alle stesse.

Fin d'ora anticipiamo che tra le spese varie incideranno anche quelle relative alle infrastrutture gestante dal Consorzio, nella Scorta del Regolamento e Tabelle di cui in premessa.





Art. 2 Parti e cose di proprietà comune e di uso esclusivo

Le terrazze del 7° piano, di pertinenza degli uffici che vi prospettano, sono di proprietà esclusiva dei proprietari degli uffici stessi.

L'autorimessa 1° livello con I relativi impianti (illuminazione, sprinklers, raccolta acqua, etc.) è di proprietà comune e di uso esclusivo dei proprietari dei posti auto. Tale locale è gravato di servitù di passaggio, a favore del Condominio, per l'accesso alla Cabina di Trasformazione e al deposito rifiuti e, in genere, per la verifica e manutenzione di tutti gli impianti condominiali; e a favore di ENEL e SIP per l'accesso ai relativi impianti.

L'autorimessa 2° livello e relativi impianti è di proprietà comune e di uso esclusivo dei proprietari dei posti auto e dei sottonegozi. Questi ultimi hanno però solo il diritto di carico e scarico merci, con assoluto divieto di sosta. Le operazioni di carico e scarico devono avvenire senza intralciare il transito e il passaggio delle auto; qualora ciò dovesse verificarsi gli addetti hanno l'obbligo di spostare I propri automezzi immediatamente per consentire la suddetta manovra.

Le spese di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria verranno ripartite tra le parti interessate sulla scorda delle norme di CC e dei millesimi attribuiti alle singole parti con le precisazioni di cui alla Premessa alla Tabelle Millesimali.

Si desume dall'Atto di compravendita del 30/11/1989 Rep. n. 66592 a firma del Notaio Catello D'Auria che risultano presenti le seguenti servitù:

a) Servitù di uso pubblico a passaggio pedonale e carrabile per I mezzi di emergenza da esercitarsi su tutta la superficie non tompagnata del piano terreno, qta 12 slm, colorata in rosso sulla planimetria allegata sub E al citato atto del notaio Ciaccia del 10 Giugno 1986, nonché su tutte le aree esterne al fabbricato, alla stessa quota, anch'esse colorate in rosso, ad eccezione della zona adibita a porticato per la quale viene costituita solo servitù di uso pubblico a passaggio pedonale;





b) Servitù a favore del lotto 3F e contro il lotto 3D di un accesso carrabile al parcheggio qta 5 slm, di larghezza non inferiore a mt 6,00 e di Altezza libera non inferiore a mt 4,50; la superficie asservita è colorata in giallo nella planimetria allegata sub E al citato atto del 10 giugno 1986;

c) Servitù a favore del lotto 3F e contro il lotto 3D per il passaggio dei collegamenti alla fognatura comunale, dei cavi e condotte per I pubblici Servizi, da esercitarsi sulla stessa superficie di cui al punto b);

d) Servitù reciproca a favore e contro rispettivamente dei lotti 3D e 3F per l'apertura di vedute dirette ed oblique lungo il confine;

e) Servitù di uso pubblico per il passaggio dei cavi delle utenze dei pubblici Servizi nel corsetto realizzato all'intradosso dell'impalcato pedonale a qta 12 slm e ispezionabile dalla quota medesima, corsetto ubicato come da linea tratteggiata nella planimetria allegata sub E al citato atto del 10 giugno 1986;

f) Servitù di uso pubblico di passaggio pedonale sulla scala di collegamento tra la qta 5,00 slm e la qta 12 slm;

g) Servitù di uso pubblico da esercitarsi su tutta la superficie del porticato a qta 12 slm onde consentire attraverso percorsi orizzontali e verticali, da concordarsi tra le parti e gli enti erogatori, il passaggio di cavi intubate e le installazioni delle cassette di derivazione e l'alloggiamento dei corpi illuminanti al fine di realizzare l'eventuale impianto di pubblica illuminazione del piano porticato.

Le parti si danno reciprocamente atto che con l'acquisto dell'unità immobiliare e la partecipazione al Consorzio di cui all'art. 7, la parte acquirente si intenderà impegnata:

- A rispettare la destinazione immutabile degli edifici ad attività terziarie, con assoluto divieto di uso residenziale;

- A mantenere il solaio di calpestio a qta 12,00 slm per consentire il passaggio degli automezzi di soccorso in genere, dai vigili del fuoco, in particolare, secondo le





disposizioni impartite dal Comando Provinciale, e a non realizzare barriere o recinzioni che compromettano o limitino la circolazione dei predetti automezzi e la libera utilizzazione delle superfici soggette a servitù;

- A mantenere una rete drenante adeguata ad assicurare la libera circolazione delle acque nel sottosuolo ed a non emungere da o ad immettere in falda sotterranea acqua o altri liquidi a nessun titolo e per nessuno scopo;

- A mantenere le finiture e l'arredo urbano per l'impalcato a qta 12,00 slm, le finiture dei prospetti lungo la viabilità carrabile ai piani entro terra alla qta 5,00 slm, le finiture delle coperture degli edifici, tutta la segnaletica pubblicitaria, il posizionamento degli allacci dei pubblici Servizi (GAS, ENEL, SIP, AMAN, Sistema fognario), in armonia alle previsioni del Progetto generale predisposto dalla

La parte acquirente prende espressamente atto che gli edifici eretti sui lotti 3M, 3N, 3D, 3F per le loro caratteristiche compositive e planimetriche sono stati progettati e realizzati in modo vincolante l'uno nei confronti dell'altro non soltanto per quanto concerne specificatamente la posizione, la sagoma e l'altezza di interpiano e complessiva, ma altresì per la scelta e la posa in opera dei materiali di rivestimento, degli infissi esterni, dei materiali per la copertura delle terrazze, per la pavimentazione delle aree scoperte a servizio del fabbricato e quelle a qta 12,00 slm sotto i porticati, ove previsti.

Gli oneri relative alla manutenzione del piano stradale e dell'impianto di illuminazione dell'accesso carrabile al parcheggio alla qta 5,00 slm, di cui alla servitù al punto b) verranno ripartiti in parti uguali tra i proprietari dei lotti 3F e 3D.

Si desumono dal regolamento di Condominio tramite atto a rogito del Notaio Catello D'Auria di Napoli del 24 Marzo 1989 rep. 64818 racc 5646 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 28 Marzo 1989 al n. 6705/4688, **le seguenti servitù:**





"Art. 7

a) servitù di uso pubblico a passaggio pedonale e carrabile per i mezzi di emergenza da esercitarsi su tutta la superficie non compagnata del piano terreno, q.ta 12 slm, nonché su tutte le aree esterne al fabbricato, alla stessa quota, ad esclusione della zona adibita a porticato per la quale viene costituita solo servitù ad uso pubblico a passaggio pedonale;

b) servitù a favore del lotto 3F e contro il lotto 3D, da esercitarsi lungo il confine sud del lotto 3D, di un accesso carrabile al parcheggio q.ta 5 slm, di larghezza non inferiore a mt 6 e Altezza libera non inferiore a t 4,50;

c) servitù a favore del lotto 3F e contro il lotto 3D, per il passaggio dei collegamenti alla fognatura comunale, dei cavi e condotte per I pubblici Servizi, da esercitarsi sulla stessa superficie di cui al punto "B";

d) servitù reciproca a favore e contro rispettivamente dei lotti 3D e 3F per l'apertura di vedute dirette ed oblique lungo il confine;

e) servitù di uso pubblico per il passaggio dei cavi delle utenze dei pubblici Servizi nel corsetto da realizzare all'intradosso dell'impalcato pedonale a q.ta 12 slm e ispezionabile dalla quota medesima;

f) servitù ad uso pubblico di passaggio pedonale sulla scala di collegamento tra la q.ta 5 slm e la q.ta 12 slm;

g) servitù di uso pubblico da esercitarsi su tutta la superficie del porticato a q.ta 12 slm, onde consentire attraverso percorsi orizzontali e verticali, da concordarsi tra le parti e gli enti erogatori, il passaggio dei cavi intubate e le installazioni delle cassette di derivazione e l'alloggiamento dei corpi illuminanti al fine di realizzare l'eventuale impianto di pubblica illuminazione del piano porticato. Con l'acquisto dell'Area e la partecipazione al Consorzio, la parte acquirente si intenderà impegnata a:

- 1) a rispettare la destinazione immutabile degli edifici ad attività terziarie , con assoluto divieto di uso residenziale;





- 2) a non destinare i piani a q.ta 5 slm e a q.ta 8,50 slm ad uso tale da comportare la sottrazione di volumetria urbanistica in eccesso a quella computata per la determinazione del corrispettivo contrattuale;

- 3) a rispettare nell'edificazione il limite di volumetria individuate negli elaborate di concessione edilizia, dando atto che qualunque variazione della stessa comporterebbe una riduzione dell'edificabilità della restante parte del comprensorio ;

...

Art. 8 – Destinazione Terziaria

L'acquirente prende atto che la destinazione terziaria indicata nell'ultimo comma dell'art.2) è oggetto di vincolo sulla zona di terreno oggi venduta; prende, altresì atto, della specifica destinazione commerciale (anche, a titolo esemplificativo e non tassativo, banche, agenzie di servizi finanziari, agenzie di Assicurazioni e agenzie turistiche) di tutti I locali a piano terra prospicienti I porticati d'uso pubblico. Pertanto, l'acquirente si obbliga per sé, ed impone il medesimo obbligo a tutti I propria venti causa a qualsiasi titolo, al rispetto delle anzidette destinazioni e consente che il presente patto sia trascritto contro di essa

Art. 9 - Regolamento consortile

L'acquirente dichiara di conoscere e di accettare il regolamento consortile - opponibile a tutti gli acquirenti, essendo stato debitamente depositato presso il Notaio Carlo Tafuri di Napoli in data 28 Dicembre 1983, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Napoli/I il 25 Gennaio 1984 ai nn. 2725/2251, citato in premessa, e ne autorizza la trascrizione anche contro di essa.

L'acquirente dichiara espressamente di accettare le tabelle millesimali approvate dall'Assemblea del Consorzio in data 8 Ottobre 1985, conferendo alla esplicito mandato per il deposito e la trascrizione delle stesse presso l'Ufficio dei RR, II. Di Napoli/I, unitamente agli altri consorziati; tabelle depositate come precisato in narrative agli atti del Notaio Capuano con verbale in data 13/12/1985.





L'acquirente inoltre, si obbliga fin da ora, per sé e per tutti I suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad accettare eventuali altri regolamenti di comunione condominio o consorzio che la società venditrice potesse predisporre per la manutenzione e la gestione delle infrastrutture, dei Servizi e degli impianti comuni o di uso pubblico, nonché per la Migliore definizione ed utilizzazione delle parti comuni ai lotto di una stessa isola.

Più specificatamente, l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare fin da ora che, ferme le servitù stabilite nell'art. 3) che precede, tali redigenti regolamenti potranno contenere limitazioni aventi carattere di servitù e che, in particolare saranno costituite servitù reciproche, a favore e contro tutti I lotti del "Centro Direzionale" aventi ad oggetto:

- a) L'altezza degli edifici;
- b) Il distacco tra i medesimi;
- c) Il loro volume;
- d) La destinazione a verde di alcune zone;

L'acquirente pertanto, dichiara di conoscere ed accettare che ogni violazione, da parte sua o dei suoi aventi causa, di obblighi o limitazioni relative alla materia anzidetta, sanciti dalla concessione edilizia o, più in generale, dalle prescrizioni edilizie comunque applicabili al "Centro Direzionale" potrà essere fatta valere da qualsiasi proprietario di lotto compreso nel "Centro", o I suoi aventi causa, e che parimenti essa ed I suoi aventi causa potranno agire direttamente nei confronti dell'autore di violazione commesse su qualsiasi altro lotto.

Infine l'acquirente accetta e riconosce che, per effetto dell'acquisto del lotto in oggetto, essa ha automaticamente acquistato la qualità di membro del Consorzio costruito con l'atto per Notar Carlo Tafuri in data 28 Dicembre 1983, di cui accetta espressamente tutti I patti e condizioni, autorizzando anche per tale sua adesione, la trascrizione contro di essa.

Regolamento di Condominio

Art. 8) obblighi di ciascun condomino





d) Tutte le unità immobiliari sono gravate da servitù per passaggi di impianti comuni. Alcune, nate dall'accorpamento di più unità, hanno inglobato cavedi normalmente accessibili dai corridoi: tali cavedi distribuiscono in verticale l'impianto di ventilazione Servizi igienici ed espulsione aria di ricambio; l'impianto di adduzione idrica; le discendenti fecali e loro ventilazione. Inoltre tutti gli uffici e locali sottonegozi come già accennato sono attraversati orizzontalmente dalle tubazioni condominiali dell'impianto di condizionamento e scarico di condensa e Servizi dei fan-coils del piano e del piano superiore, fissate nell'intradosso del solaio di copertura del piano. Di conseguenza dovrà essere consentita ogni eventuale ispezione, esecuzione di lavori di manutenzione, riparazione o modifica dell'impianto condominiale che si considera tale fino agli attacchi dei singoli fan-coils. La gestione, manutenzione o sostituzione di questi ultimi rimane a carico del singolo condomino che li utilizza. Ogni condomino o locatario sarà tenuto ad avvisare sollecitamente l'Amministratore per qualunque guasto agli impianti comuni che per qualsiasi ragione dovesse verificarsi nei locali di sua proprietà o tenuti in uso, Guasti che possono comunque arrecare danno alle proprietà in questione, a quelle confinanti ed a quella condominiale.

I danni causati dalla omissione o dal ritardo della denuncia del guasto saranno a carico del proprietario dell'unità in cui il guasto si è verificato, rimanendo a lui la facoltà di rivalersi verso il proprio locatario o verso altri che siano i veri responsabili dei danni stessi. Il risarcimento dei danni subiti dal proprietario dell'unità immobiliare, provocati da Guasti agli impianti comuni e dai lavori di manutenzione riparazione o modifica degli impianti comuni stessi, sarà commisurato a quello dovuto all'eventuale conduttore, a norma dell'art. 1584 c.c., escludendo la limitazione temporanea e/o Parziale del godimento della proprietà privata.

Inoltre, nell'atto di compravendita vengono richiamati l'atto costitutivo del consorzio per la manutenzione e la gestione delle infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nel comprensorio di nuova edificazione del "Centro Direzionale" a rogito





del notaio Carlo Tafuri di Napoli in data 28 Dicembre 1983 rep. 93937, registrato a Napoli il 17 gennaio 1984 al n.1973/A , e trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25 gennaio 1984 ai n.ri 2726/2252 e del regolamento relativo all'uso delle infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nell'indicato comprensorio a rogito del notaio Carlo Tafuri di Napoli in data 28 Dicembre 1983 rep. 93938, registrato a Napoli il 17 gennaio 1984 al n.1976/A , e trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25 gennaio 1984 ai n.ri 2725/2251; inoltre con verbale a rogito del notaio Sbriziolo di Napoli in data 30 Novembre 1987, repertorio n. 42.150, l'assemblea dei consorziati ha approvato i nuovi testi coordinati dell'atto costitutivo e dello statuto regolamento del Consorzio.

5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

LOTTO 1

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 5407 Registro Generale 7352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17231 del 05/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO (Annotazione n. 928 del 11/04/2024 (sentenza condanna esecutiva)) a favore

Contrope il

diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$.
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: Diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di parete divisoria interna per la creazione di un'area ingresso/sala e una parte adibita ad ufficio;
- 3) Difformità catastali: Diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di parete divisoria interna per la creazione di un'area ingresso/sala e una parte adibita ad ufficio.





Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (CILA in sanatoria);
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.500,00
2	Oneri per la regolarizzazione (DOCFA)	€ 400,00
	TOTALE	€ 1.900,00

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (punti n. 1 e 2 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

LOTTO 2

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 5407 Registro Generale 7352
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17231 del 05/03/2021 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
(Annotazione n. 928 del 11/04/2024 (sentenza condanna esecutiva)) a favore
Contro pe il
diritto di usufrutto per la quota di ½.





LOTTO 3

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 5407 Registro Generale 7352
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17231 del 05/03/2021 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
(Annotazione n. 928 del 11/04/2024 (sentenza condanna esecutiva)) a favore
Contro pe il
diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$.
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: Diversa distribuzione interna con realizzazione di
divisori interni per la realizzazione di ulteriori due spazi adibiti ad ufficio e
disimpegno;
- 3) Difformità catastali: Diversa distribuzione interna con realizzazione di divisori interni
per la realizzazione di ulteriori due spazi adibiti ad ufficio e disimpegno;

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (CILA in sanatoria);
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.500,00
2	Oneri per la regolarizzazione (DOCFA)	€ 400,00
	TOTALE	€ 1.900,00

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (punti n. 1 e 2 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.





LOTTO 4

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 5407 Registro Generale 7352
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17231 del 05/03/2021 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
(Annotazione n. 928 del 11/04/2024 (sentenza condanna esecutiva)) a favore

Contro

pe il

diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$.
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: Diversa distribuzione interna con realizzazione di
divisorio interno per la realizzazione di un ingresso e riduzione della superficie di un
ufficio e spostamento dell'accesso al secondo locale adibito ad ufficio;
- 3) Difformità catastali: Diversa distribuzione interna con realizzazione di divisorio
interno per la realizzazione di un ingresso e riduzione della superficie di un ufficio e
spostamento dell'accesso al secondo locale adibito ad ufficio;

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (CILA in sanatoria);
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.500,00
2	Oneri per la regolarizzazione (DOCFA)	€ 400,00
	TOTALE	€ 1.900,00

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (punti n. 1 e 2 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.





LOTTO 5

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 5407 Registro Generale 7352
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17231 del 05/03/2021 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
(Annotazione n. 928 del 11/04/2024 (sentenza condanna esecutiva)) a favore
Contro pe il
diritto di usufrutto per la quota di ½.

LOTTO 6

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 5407 Registro Generale 7352
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17231 del 05/03/2021 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
(Annotazione n. 928 del 11/04/2024 (sentenza condanna esecutiva)) a favore
Contro pe il
diritto di usufrutto per la quota di ½.
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: Diversa distribuzione interna con realizzazione di
divisori interni per la realizzazione di più stanza ufficio e lo spostamento degli accessi
ne vari ambienti con la realizzazione di un disimpegno;
- 3) Difformità catastali: Diversa distribuzione interna con realizzazione di divisori interni
per la realizzazione di più stanza ufficio e lo spostamento degli accessi ne vari
ambienti con la realizzazione di un disimpegno.





Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (CILA in sanatoria);
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.).

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.500,00
2	Oneri per la regolarizzazione (DOCFA)	€ 400,00
	TOTALE	€ 1.900,00

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (punti n. 1 e 2 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

LOTTO 7

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 5407 Registro Generale 7352
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17231 del 05/03/2021 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
(Annotazione n. 928 del 11/04/2024 (sentenza condanna esecutiva)) a favore
Contro pe il
diritto di usufrutto per la quota di 1/2.





LOTTI 8(8a+8b) e 9

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Decreto Ingiuntivo n. 5340/2016 del 20/07/2016 RG n. 19079/2016 repert. N. 11168/2016 del 20/07/2016 e Decreto Ingiuntivo n. 4832/2013 del 16/09/2013 RG n. 16022/2013 repert. N. 12002/2013 del 16/09/2013;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Risulta depositato il Regolamento Condominiale;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

LOTTO 8 (8a + 8b)

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 5407 Registro Generale 7352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17231 del 05/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO (Annotazione n. 928 del 11/04/2024 (sentenza condanna esecutiva)) a favore

Contrope il

diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: Diversa distribuzione interna con cessione di vano tra i subalterni;
- 3) Difformità catastali: Diversa distribuzione interna con realizzazione di vano lavanderia nel lotto 8b.





Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (CILA in sanatoria);
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.).

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
2	Oneri per la regolarizzazione (DOCFA)	€ 400,00
	TOTALE	€ 3.400,00

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (punti n. 1 e 2 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

LOTTO 9

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 5407 Registro Generale 7352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 17231 del 05/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO (Annotazione n. 928 del 11/04/2024 (sentenza condanna esecutiva)) a favore
Contro
pe il
diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Ripristino confine del subalterno 234 da altro subalterno non oggetto di valutazione (sub 235);
- Diversa distribuzione degli spazi interni.





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (CILA in sanatoria);
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);
- Opere per il ripristino del confine.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.500,00
2	Oneri per la regolarizzazione (DOCFA)	€ 400,00
3	Opere per il ripristino del confine	€ 5.000,00
	TOTALE	€ 6.900,00

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (punti n. 1 e 2 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.



Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

LOTTE 1-7

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sul cespite pignorato, ha provveduto a recuperare il Foglio di Impianto presso il Catasto di Napoli; inoltre, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche anche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame, esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale, ma che **il fabbricato in cui sono collocati i cespiti è escluso**.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. (fig. 9.1; **cfr. Allegato J**).

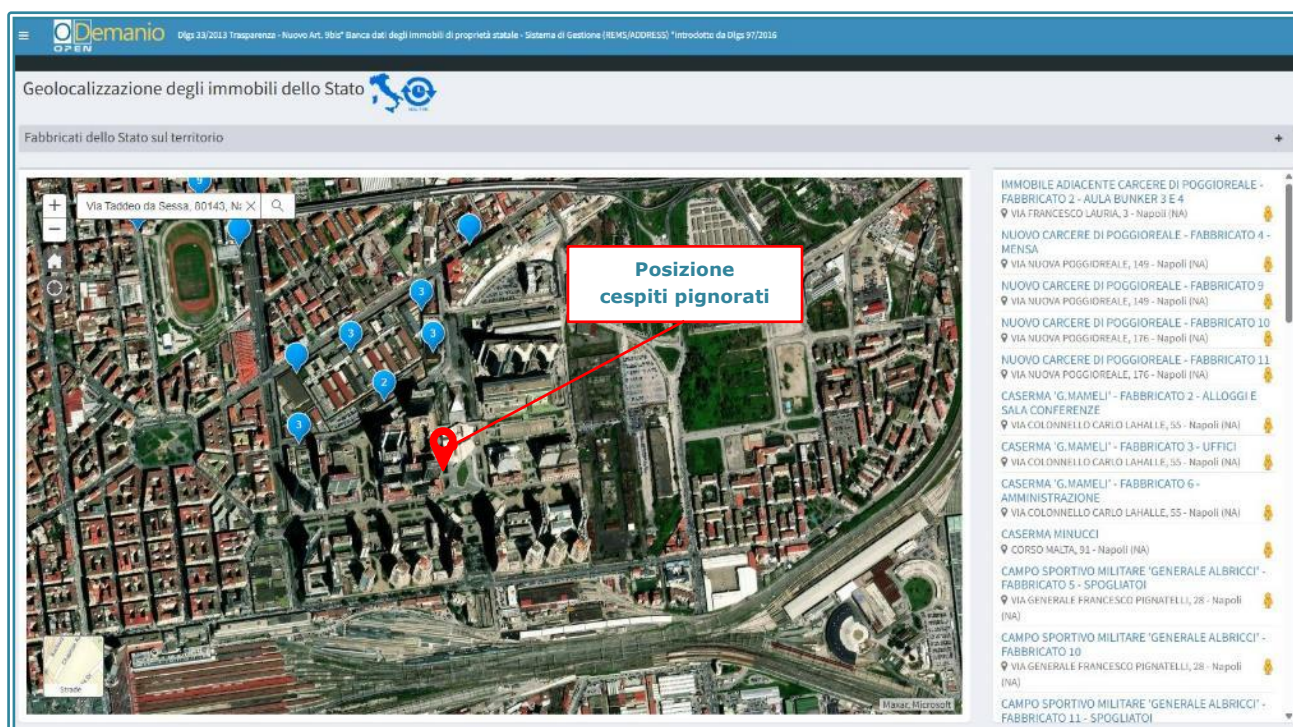


Figura 9.1 Cartografia piattaforma web Open Demanio

LOTTE 8(8a+8b) e 9

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sul cespite pignorato, ha provveduto a recuperare il Foglio di Impianto presso il Catasto di Napoli; inoltre, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche anche sulla piattaforma web **"Open Demanio"**, che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame, esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale, ma che **il fabbricato in cui sono collocati i cespiti è escluso**.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. (fig. 9.2; **cfr. Allegato J**).

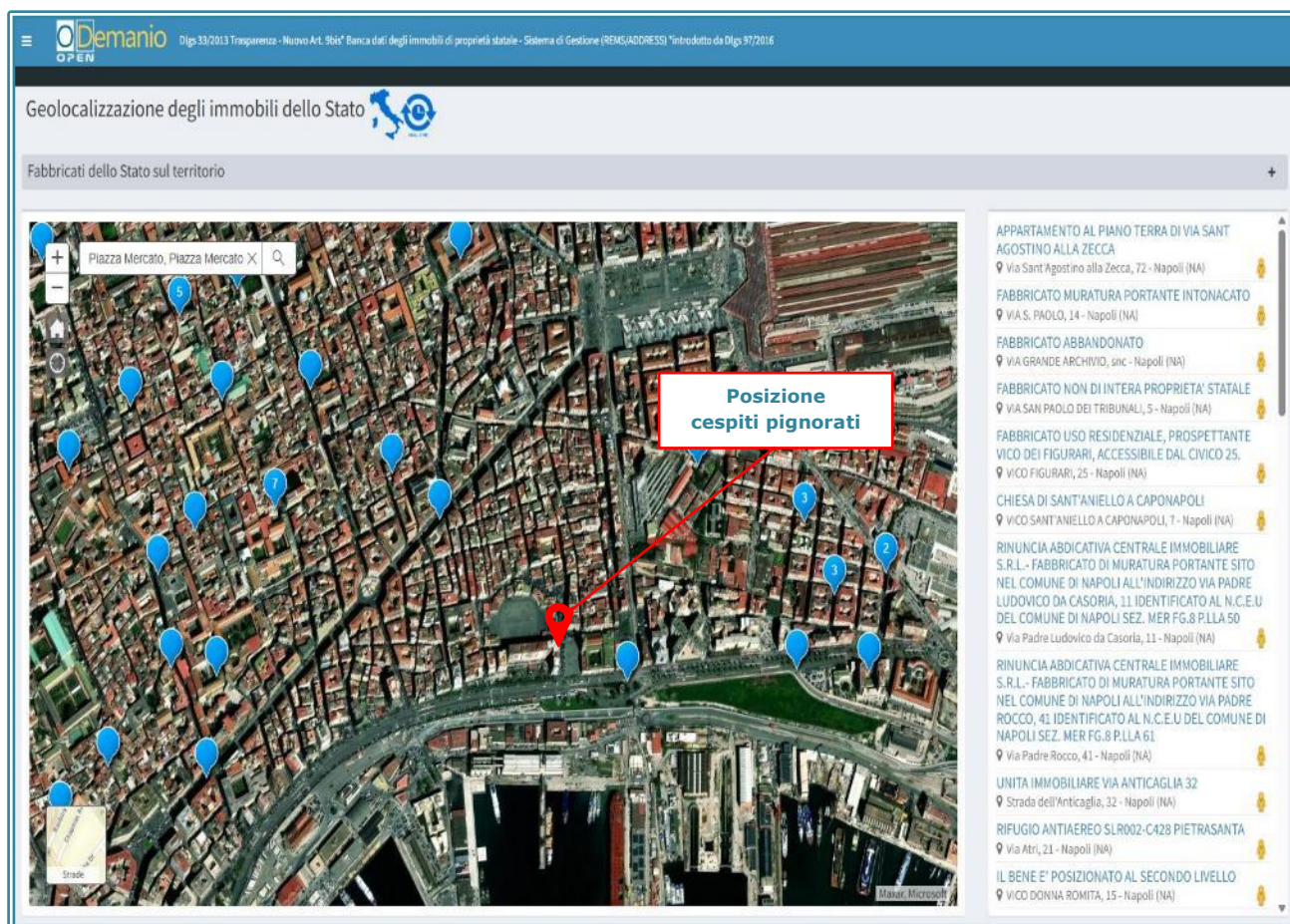


Figura 9.2 Cartografia piattaforma web Open Demanio



Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

LOTTI 1-7

L'Esperto Stimatore ha inoltre provveduto a verificare se i beni risultino gravati da ulteriori diritti, trasmettendo apposita richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania (prot. n. PG/2025/0284193 del 09.06.2025).

In riscontro, la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali – U.O.D. 500718 Ambiente, Foreste e Clima** ha rilasciato certificazione - prot. n. PG/2025/0295223 del 13.06.2025 - da cui risulta che nel territorio di pertinenza dello stesso Comune non vi sono terreni gravati da usi civici. **(cfr. Allegato K).**

LOTTI 8(8a+8b) e 9

L'Esperto Stimatore ha inoltre provveduto a verificare se i beni risultino gravati da ulteriori diritti, trasmettendo apposita richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania (prot. n. PG/2025/0284193 del 09.06.2025).

In riscontro, la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali – U.O.D. 500718 Ambiente, Foreste e Clima** ha rilasciato certificazione - prot. n. PG/2025/0295223 del 13.06.2025 - da cui risulta che nel territorio di pertinenza dello stesso Comune non vi sono terreni gravati da usi civici. **(cfr. Allegato K).**





Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

LOTTI 1-7

Le spese annue, come da preventivo di gestione condominiale 2024 risulta essere pari a:

LOTTO	Subalterno	Totale spese
1	55 (interno 51)	863,96
2	56 (interno 52)	863,96
3	57 (interno 53)	3.405,88
4	58 (interno 54)	1.678,10
5	59 (interno 55)	809,87
6	60 (interno 56)	3.670,92
7	117 (posto n. 8)	311,60
7	117 (posto n. 9)	311,60
7	117 (posto n. 10)	266,93
7	117 (posto n. 11)	266,93
7	117 (posto n. 12)	266,93
7	117 (posto n. 13)	266,93
7	117 (posto n. 14)	266,93

A seguito di richiesta all'amministratore del consorzio del 15/05/2025, risulta essere, alla data del 16/05/2025:

-importi da versare:

LOTTO	Subalterno	Saldo 2024	1 rata 2025	Totale da versare
1	55 (interno 51)	0,00	0,00	0,00
2	56 (interno 52)	0,00	0,00	0,00
3	57 (interno 53)	0,00	0,00	0,00
4	58 (interno 54)	77,47	72,94	150,41
5	59 (interno 55)	0,00	0,00	0,00
6	60 (interno 56)	273,70	173,14	446,83
7	117 (posto n. 8)	0,00	0,00	0,00
7	117 (posto n. 9)	0,00	0,00	0,00
7	117 (posto n. 10)	0,00	0,00	0,00
7	117 (posto n. 11)	0,00	0,00	0,00
7	117 (posto n. 12)	0,00	0,00	0,00
7	117 (posto n. 13)	0,00	0,00	0,00
7	117 (posto n. 14)	0,00	0,00	0,00





- estratto annuale 2025 degli oneri:

Lotto	Subalterno	Totale annuo
1	55 (interno 51)	95,31
2	56 (interno 52)	95,31
3	57 (interno 53)	378,39
4	58 (interno 54)	182,35
5	59 (interno 55)	87,17
6	60 (interno 56)	397,96
7	117 (posto n. 8)	40,73
7	117 (posto n. 9)	40,73
7	117 (posto n. 10)	34,89
7	117 (posto n. 11)	34,89
7	117 (posto n. 12)	34,89
7	117 (posto n. 13)	34,89
7	117 (posto n. 14)	34,89

LOTTI 8 (8a+8b) e 9

A seguito di richiesta all'amministratore del Condominio, risulta essere, alla data del 27/05/2025:

-importi da versare:

LOTTO	Subalterno	Straordinarie 2022	Conguaglio 2020	Spese legali condominio	Rata ascensore	Totale da versare
8a	232 (interno 5c)	13,44	51,12	35,12	29,1	128,78
8b	233 (interno 5b)	20,17	2.002,98	52,68	43,65	2.119,48
9	234 (interno 5a)	33,61	148,32	87,80	0,00	269,73



Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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". A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: • indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato • precisare i dati forniti da ciascun operatore • precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.). L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). 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. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi: - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia, in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.





Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo ***justum pretium*** e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili. Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'***European Council Directive*** "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'***International Valuation Standard*** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'***Appraisal Institute*** "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in





altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo”.

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo





standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *"agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi dell'art. 568 del Codice di Procedura Civile, l'esperto procede 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"*





Metodologia di stima

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima si è utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili."

Per "*più probabile valore di mercato*" si definisce il valore più probabile da attribuire ad un bene immobiliare alla data della valutazione e da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Le indagini di mercato sono state orientate all'approfondimento del mercato immobiliare della microzona in cui si trova l'immobile in questione anche mediante fonti indirette, quali ad esempio gli Osservatori del Mercato immobiliare e delle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di vendita medi, in riferimento alla macrozona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

I valori unitari impiegati sono stati ricavati dal mercato immobiliare locale di riferimento, adattandoli alle peculiarità specifiche della proprietà mediante l'uso di coefficienti adeguati, poiché non esistono due beni immobili perfettamente uguali.

Lo studio del mercato è stato condotto considerando l'uso destinato ad attività direzionali nel Comune di Napoli, esaminando le fonti primarie fornite da professionisti esperti nel settore immobiliare locale.





È stata realizzata una valutazione approfondita dei prezzi di proposta di immobili in buone condizioni e con caratteristiche comparabili, sia per quanto riguarda la posizione che l'assetto architettonico, rispetto al bene in questione.

La UNI 11612:2015, infatti, stabilisce che “al fine di rilevare la congiuntura di mercato, previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento del mercato di riferimento) ... potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price) in luogo dei prezzi di mercato desunti dalle transazioni”.

Per applicare l'MCA è necessario effettuare modifiche sistematiche sui prezzi di mercato rilevati, tenendo conto delle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti peculiarità dell'immobile oggetto di valutazione.

Le modifiche sono rappresentate dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere determinate tramite i tradizionali metodi di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione), esprimendole sia in termini percentuali che in termini di valore assoluto.

Gli aggiustamenti sono il cardine dell'analisi del MCA, le cui fasi sono le seguenti:

- 1.** analisi del mercato per la rilevazione degli asking price di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2.** rilevazione dei dati immobiliari;
- 3.** scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4.** compilazione della tabella dei dati;
- 5.** stima dei prezzi marginali;
- 6.** redazione delle tabelle di valutazione;
- 7.** sintesi valutativa e presentazione dei risultati.





Nelle colonne sono riportati gli immobili di riferimento (Comparabile A, B, C) e l'immobile oggetto di stima (il "Subject"). Nelle righe si trovano il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche degli immobili: data del contratto/annuncio, le proprietà superficiali, le altre caratteristiche tipologiche, così come quelle posizionali e qualitative.

Una volta analizzati i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si passa alla compilazione della tabella di valutazione, nella quale vengono effettuati i confronti tra gli immobili osservati e quello da valutare.

La tabella di valutazione si basa su un processo stimativo che mette a confronto due immobili: uno con prezzo noto e uno con prezzo sconosciuto, come nel caso dell'immobile di riferimento e dell'immobile da stimare.

Si parte dal prezzo totale dell'immobile e si considera una caratteristica alla volta. Se l'immobile di riferimento ha una caratteristica superiore, il prezzo dell'immobile da stimare dovrà essere inferiore, in quanto meno dotato.

Per fare ciò, è necessario sottrarre dal prezzo noto un valore che rappresenta il prezzo marginale della caratteristica, moltiplicato per la differenza tra le dotazioni.

Il valore di mercato dell'immobile da stimare corrisponde al prezzo rettificato, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di riferimento e degli aggiustamenti relativi alle caratteristiche considerate.





LOTTI 1-7

L'analisi di mercato ha evidenziato una sufficiente domanda e offerta e asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita: tra 2.166,00€/mq e 2.250,000 €/mq

per i transati: tra 1.500,00 €/mq e 1.700,00 €/mq

Si è rilevato che nel 2024, il mercato immobiliare direzionale nel Comune di Napoli ha registrato 270 compravendite con una riduzione, rispetto al 2023 del 6,1%; l'intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta la quota percentuale di stock compravenduto nel periodo, per il Comune di Napoli è stata pari al 2,76%;

OMI Semestre 2024/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it						
Comune	Napoli	Provincia	NA	Zona OMI	D34	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq		1.650	450	1.700	1150	940
Max - €/mq		2.500	920	3.400	2650	2400
LOCAZIONE						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno		64	30	102	58	48
Max - €/mq anno		95	59	204	145	120
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min		3,85%	6,67%	6,00%	5,01%	5,11%
Max		3,79%	6,39%	6,00%	5,48%	5,00%



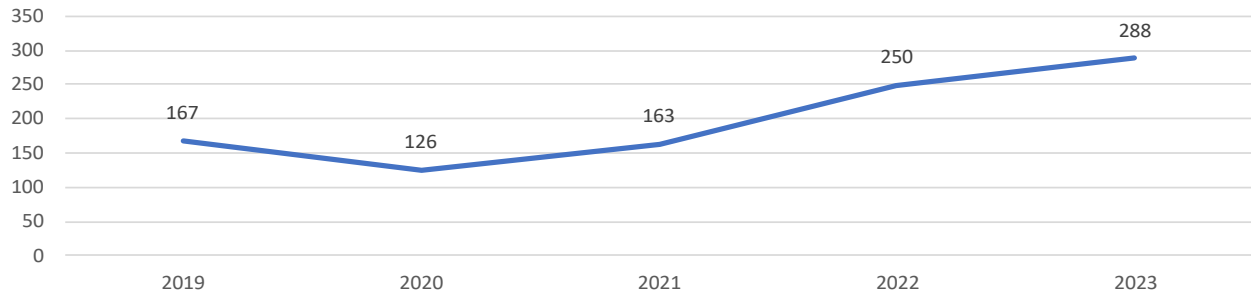


VOLUMI DI COMPRAVENDITA - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

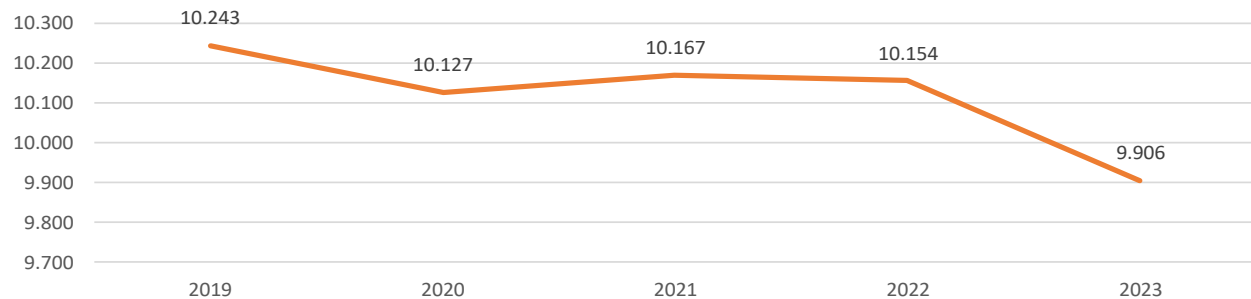
Segmento di Mercato: Ufficio

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Napoli						
NTN	Totale	167	126	163	250	288
	%	-	-24,8%	29,9%	53,0%	15,3%
STOCK	Totale	10.243	10.127	10.167	10.154	9.906
	%	-	-1,1%	0,4%	-0,1%	-2,4%
IMI	Totale	1,6%	1,2%	1,6%	2,5%	2,9%
	%	-	-24,0%	29,3%	53,2%	18,2%

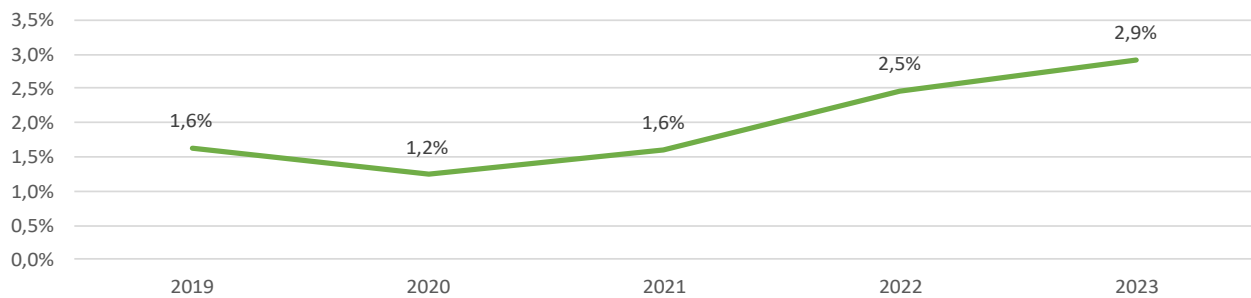
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE





VS

Firmato Da: TOMMASO GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61eb6f357f51ab999f8036e02325bcb





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli
Indirizzo	Centro direzionale ISOLA A	Centro direzionale ISOLA F	Centro direzionale ISOLA G1	Via Taddeo da Sessa CM, Isola F10
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/117350955/	https://www.immobiliare.it/annunci/114495737/	https://www.immobiliare.it/annunci/120614764/	-
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00	-
* Prezzo Offerto [€]	€ 110.000	€ 130.000	€ 135.000	-
* Sup. commerciale [mq]	50	60	60	29
Prezzo unitario [€/mq]	€ 2.200	€ 2.167	€ 2.250	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 99.000	€ 117.000	€ 121.500	-
* Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
* Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Buono	Buono
* Servizi igienici	1	1	1	1
* Ascensore	presente	presente	presente	presente
* Livello piano	6	3	6	4
* Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Stima dei Prezzi Marginali					
Prezzo marginale	Minimo	1.950,00	Data	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	Costo (C)	8.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	20		Vetustà (t)	20
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto	presente	
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250,00	Box / Posto auto	Valore	20.000,00

Analisi dei Prezzi Marginali				
Data [mesi] [n]	165,00	195,00	202,50	-
Prezzo unitario [€/mq]	1.980,00	1.950,00	2.025,00	-
Stato di manutenzione [n]	250,00	250,00	250,00	-
Dotazione impiantistica [n]	1.333,33	1.333,33	1.333,33	-
Servizi igienici [n]	833,33	833,33	833,33	-
Livello Piano [n]	990,00	1.170,00	1.215,00	-
Box/posto auto [n]	20.000,00	20.000,00	20.000,00	-
Tabella di Valutazione				
Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	-40.950,00	-60.450,00	-60.450,00	-
Stato manutenz. (n)	0,00	0,00	0,00	-
Dotazione impiantistica (n)	0,00	0,00	0,00	-
Servizi igienici (n)	0,00	0,00	0,00	-
Livello Piano (n)	-1.980,00	1.170,00	-2.430,00	-
Box/posto auto (n)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzi corretti	56.070,00	57.720,00	58.620,00	-
Peso dei comparabili	40%	30%	30%	-
Massimo	58.620,00	Minimo	56.070,00	Divergenza % 4,5%
Sintesi di Stima				
Valore di Mercato [€]				57.330,00
Valore di Mercato Unitario [€/mq]				1.977,00





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

Inoltre, si è provveduto ad effettuare un'analisi dei transati avvenuti nel complesso direzionale:



Inoltre, per valutare se il canone attualmente corrisposto, fosse allineato con il canone corrisposto per immobili simili ai cespiti oggetto di valutazione, si è provveduto ad effettuare un'analisi di mercato sulle locazioni:

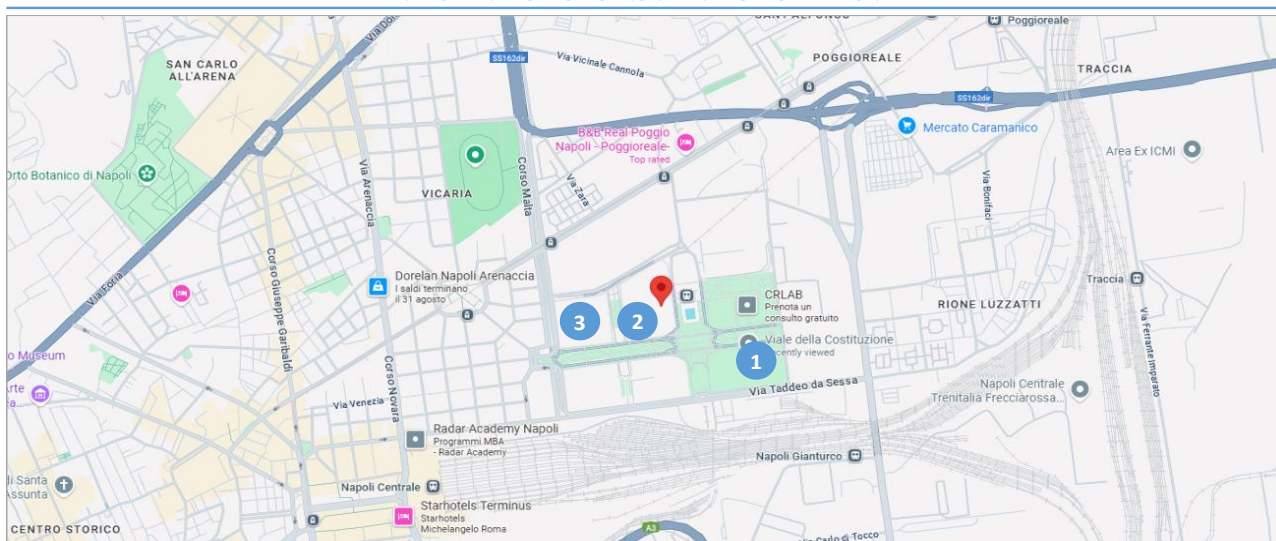




TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

ANALISI DI MERCATO - CANONI DI MERCATO DIREZIONALE



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli
Indirizzo	Centro Direzionale ISOLA C2	Centro Direzionale ISOLA F12	Centro Direzionale ISOLA G1	Via Taddeo da Sessa CM, Isola F10
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/111798051/?t=annunci/122368364/?entr	https://www.immobiliare.it/annunci/122368364/?entr	https://www.immobiliare.it/annunci/117864975/	-
Tabella dei dati				
Canone Offerto [€/anno]	€ 7.800	€ 8.400	€ 7.200	
Sup. commerciale [mq]	55	60	55	29
Canone unitario [€/mq/anno]	€ 142	€ 140	€ 131	
Localizzazione	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Buono	Buono
Piano	4	3	9	4
Tabella di Valutazione				
Dimensione	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	
Localizzazione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	
Stato di manutenzione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	
Dotazione impiantistica	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -5%	
Piano	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	
Sconto Trattativa	-15%	-15%	-15%	
Totale aggiustamenti	-10%	-10%	-15%	
Canone di Mercato Ponderato unitario [€/mq anno]	€ 128	€ 126	€ 111	

Sintesi di Stima

CM Unitario Minimo	€ 111		
CM Unitario Medio	€ 122	Canone di Mercato	€ 3.527
CM Unitario Massimo	€ 128		



Dott. Ing. Tommaso Giordano

Attività Tecnico-Scientifica
in Ambito Forense



LOTTO 1

Al fine di determinare, il valore di mercato del subalterno 55, si è provveduto ad utilizzare la superficie commerciale pari a 28 mq come precedentemente calcolata.

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 1.977,00 €/mq pertanto si avrà:

$$28 \text{ mq} * 1.977,00 \text{ €/mq} = 55.356 \text{ €}$$

1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte al Quesito 6, si è rilevato che gli oneri dovuti ammontano a **€ 1.900,00**; il diritto posto in vendita è l'usufrutto e prudenzialmente si detraggono i costi di regolarizzazione.

Pertanto, per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica edilizia, per un ammontare complessivo pari a **€ 1.500,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale a seguito di regolarizzazione urbanistico edilizia stimato in **€ 400,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile
- Redazione Ape **€ 200,00** da decurtarsi, prudenzialmente, dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 53.256,00** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica e i costi della pratica catastale.

2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti non vi sono costi da decurtare; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 53.256,00** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

3. Quota in vendita

Il valore precedentemente esposto, risulta essere riferito alla piena proprietà; viene, invece, posto in vendita, il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$; pertanto si avrà *(ai sensi degli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131)*:

Valore del diritto di usufrutto per l'intero € 13.314,00

Valore della quota di $\frac{1}{2}$ € **6.657,00**

4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 6.324,15 che si arrotonda in **€ 6.350,00 (seimilatrecentocinquanta/00).**

LOTTO 2

Al fine di determinare, il valore di mercato del subalterno 56, si è provveduto ad utilizzare la superficie commerciale pari a 29 mq come precedentemente calcolata.

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 1.977,00 €/mq pertanto si avrà:

$$29 \text{ mq} * 1.977,00 \text{ €/mq} = 57.333 \text{ €}$$





1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte al Quesito 6, non si sono rilevati oneri.

Pertanto, per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Redazione Ape **€ 200,00** da decurtarsi, prudenzialmente, dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 57.133,00** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti non vi sono costi da decurtare; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 57.133,00** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

3. Quota in vendita

Il valore precedentemente esposto, risulta essere riferito alla piena proprietà; viene, invece, posto in vendita, il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$; pertanto si avrà

Valore del diritto di usufrutto per l'intero € 14.283,25

Valore della quota di $\frac{1}{2}$ **€ 7.141,63**

4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 6.784,55 che si arrotonda in **€ 6.800,00 (seimilaottocento/00).**





LOTTO 3

Al fine di determinare, il valore di mercato del subalterno 57, si è provveduto ad utilizzare la superficie commerciale pari a 106 mq come precedentemente calcolata;

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 1.779,30 €/mq (al valore di 1.977,00 €/mq si è effettuato uno sconto del 10% in considerazione della differenza di taglio tra l'immobile oggetto di valutazione e il valore stimato per un immobile di taglio inferiore) pertanto si avrà

$$106 \text{ mq} * 1.779,30 \text{ €/mq} = 188.606 \text{ €}$$

1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte al Quesito 6, si è rilevato che gli oneri dovuti ammontano a **€ 1.900,00**, il diritto posto in vendita è l'usufrutto e prudenzialmente si detraggono i costi di regolarizzazione.

Pertanto, per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica edilizia, per un ammontare complessivo pari a **€ 1.500,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale a seguito di regolarizzazione urbanistico edilizia stimato in **€ 400,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Redazione Ape **€ 200,00** da decurtarsi, prudenzialmente, dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 186.506,00** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica e i costi della pratica catastale.

2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti non vi sono costi da decurtare; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 186.506,00** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.





3. Quota in vendita

Il valore precedentemente esposto, risulta essere riferito alla piena proprietà; viene, invece, posto in vendita, il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$; pertanto si avrà:

Valore del diritto di usufrutto per l'intero € 46.626,50

Valore della quota di $\frac{1}{2}$ **€ 23.313,25**

4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 22.147,60 che si arrotonda in **€22.200,00 (ventiduemilaeduecento/00).**

LOTTO 4

Al fine di determinare, il valore di mercato del subalterno 58, si è provveduto ad utilizzare la superficie commerciale pari a 58 mq come precedentemente calcolata.

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 1.878,15 €/mq (al valore di 1.977,00 €/mq si è effettuato uno sconto del 5% in considerazione della differenza di taglio tra l'immobile oggetto di valutazione e il valore stimato per un immobile di taglio inferiore) pertanto si avrà:

$$58 \text{ mq} * 1.878,15 \text{ €/mq} = 108.933 \text{ €}$$





1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte al Quesito 6, si è rilevato che gli oneri dovuti ammontano a **€ 1.900,00**, il diritto posto in vendita è l'usufrutto e prudenzialmente si detraggono i costi di regolarizzazione.

Pertanto, per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica edilizia, per un ammontare complessivo pari a **€ 1.500,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale a seguito di regolarizzazione urbanistico edilizia stimato in **€ 400,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Redazione Ape **€ 200,00** da decurtarsi, prudenzialmente, dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 106.832,70** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica e i costi della pratica catastale.

2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti vi sono costi da decurtare pari a **€ 150,41**; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 106.682,29** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

3. Quota in vendita

Il valore precedentemente esposto, risulta essere riferito alla piena proprietà; viene, invece, posto in vendita, il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$; pertanto si avrà

Valore del diritto di usufrutto per l'intero € 26.670,57

Valore della quota di $\frac{1}{2}$ **€ 13.335,30**





4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 12.668,52 che si arrotonda in **€12.700,00 (dodicimilasettecento/00).**

LOTTO 5

Al fine di determinare, il valore di mercato del subalterno 59, si è provveduto ad utilizzare la superficie commerciale pari a 29 mq come precedentemente calcolata;

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 1.977,00 €/mq pertanto si avrà

$$29 \text{ mq} * 1.977,00 \text{ €/mq} = 57.333 \text{ €}$$

1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte al Quesito 6, non si sono rilevati oneri.

Pertanto, per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Redazione Ape **€ 200,00** da decurtarsi, prudenzialmente, dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 57.133,00** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.





2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti non vi sono costi da decurtare; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 57.133,00** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

3. Quota in vendita

Il valore precedentemente esposto, risulta essere riferito alla piena proprietà; viene, invece, posto in vendita, il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$; pertanto si avrà

Valore del diritto di usufrutto per l'intero € 14.283,25

Valore della quota di $\frac{1}{2}$ **€ 7.141,63**

4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 6.784,55 che si arrotonda in **€ 6.800,00 (seimilaottocento/00).**





LOTTO 6

Al fine di determinare, il valore di mercato del subalterno 60, si è provveduto ad utilizzare la superficie commerciale pari a 121 mq come precedentemente calcolata;

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 1.779,30 €/mq (al valore di 1.977,00 €/mq si è effettuato uno sconto del 10% in considerazione della differenza di taglio tra l'immobile oggetto di valutazione e il valore stimato per un immobile di taglio inferiore) pertanto si avrà

$$121 \text{ mq} * 1.779,30 \text{ €/mq} = 215.295 \text{ €}$$

1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte al Quesito 6, si è rilevato che gli oneri dovuti ammontano a **€ 1.900,00**, il diritto posto in vendita è l'usufrutto e prudenzialmente si detraggono i costi di regolarizzazione.

Pertanto, per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica edilizia, per un ammontare complessivo pari a **€ 1.500,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale a seguito di regolarizzazione urbanistico edilizia stimato in **€ 400,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Redazione Ape **€ 200,00** da decurtarsi, prudenzialmente, dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 213.195,00** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica e i costi della pratica catastale.





2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti vi sono costi da decurtare pari a **€ 446,83**; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 212.748,47** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

3. Quota in vendita

Il valore precedentemente esposto, risulta essere riferito alla piena proprietà; viene, invece, posto in vendita, il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$; pertanto si avrà

Valore del diritto di usufrutto per l'intero € 53.187,12

Valore della quota di $\frac{1}{2}$ **€ 26.593,56**

4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 25.263,90 che si arrotonda in **€25.300,00 (venticinquemilatrecento/00).**





LOTTO 7

Al fine di determinare, il valore di mercato del subalterno 117, si è provveduto ad utilizzare la superficie commerciale pari a 89 mq come precedentemente calcolata;

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 790,80 €/mq (al valore di 1.977,00 €/mq si è effettuato uno sconto del 40% in considerazione della tipologia posti auto anziché direzionale) pertanto si avrà:

$$89 \text{ mq} * 790,80 \text{ €/mq} = 70.381,20 \text{ €}$$

1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte al Quesito 6, non si sono rilevati oneri.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 70.381,20** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica e i costi della pratica catastale.

2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti non vi sono costi da decurtare; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 70.381,20** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

3. Quota in vendita

Il valore precedentemente esposto, risulta essere riferito alla piena proprietà; viene, invece, posto in vendita, il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$; pertanto si avrà

Valore del diritto di usufrutto per l'intero € 17.595,30

Valore della quota di $\frac{1}{2}$ **€ 8.797,65**





4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 8.357,76 che si arrotonda in **€ 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00).**





LOTTI 8 (8a + 8b) e 9

L'analisi di mercato ha evidenziato una sufficiente domanda e offerta e asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita: tra 2.900,00€/mq e 2.990,000 €/mq

per i transati: tra 2.100,00 €/mq e 3.900,00 €/mq

Si è rilevato che nel 2024, il mercato residenziale ha una preferenza per tagli residenziali con superficie compresa tra gli 85 mq e i 115 mq;

Il numero di transazioni per gli immobili a destinazione residenziale, è stato di 7.767 compravendite con una riduzione, rispetto al 2023 del 2,7%; l'intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta la quota percentuale di stock compravenduto nel periodo, per il Comune di Napoli è stata pari al 1,76%;

OMI Semestre 2024/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it						
Comune	Napoli	Provincia	NA	Zona OMI	B8	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq		980	850	1.600	1450	1550
Max - €/mq		3.300	1.700	3.300	2950	2400
LOCAZIONE						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno		40	43	96	66	78
Max - €/mq anno		125	20.400	198	132	120
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min		4,04%	5,08%	6,00%	4,55%	5,03%
Max		3,78%	1200,00%	6,00%	4,47%	5,00%



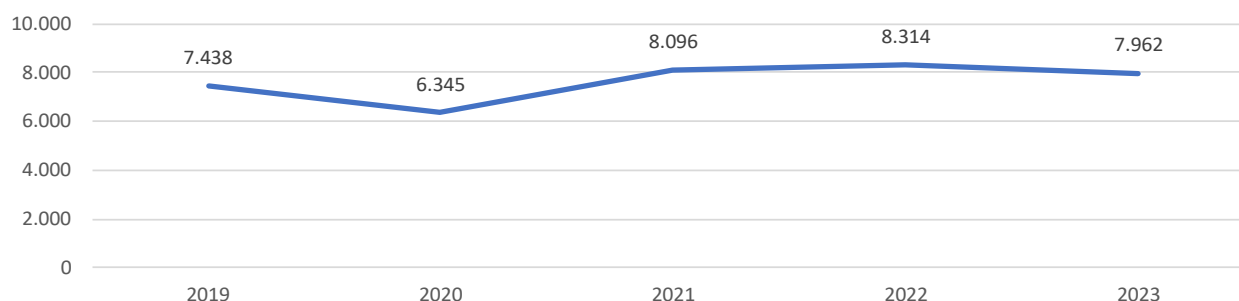


VOLUMI DI COMPRAVENDITA - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

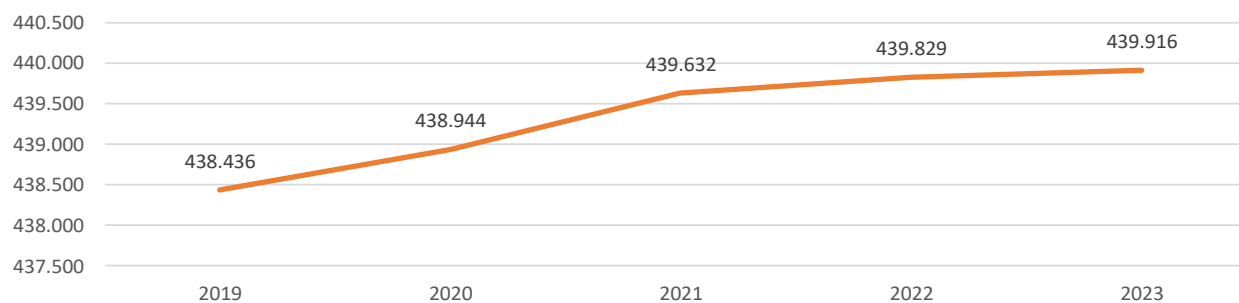
Segmento di Mercato: **Residenziale**

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Napoli						
NTN	Totale	7.438	6.345	8.096	8.314	7.962
	%	-	-14,7%	27,6%	2,7%	-4,2%
STOCK	Totale	438.436	438.944	439.632	439.829	439.916
	%	-	0,1%	0,2%	0,0%	0,0%
IMI	Totale	1,7%	1,4%	1,8%	1,9%	1,8%
	%	-	-14,8%	27,4%	2,7%	-4,3%

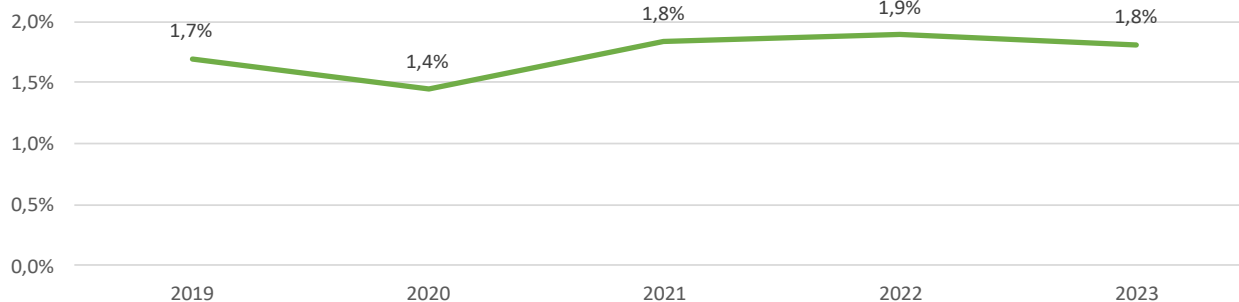
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



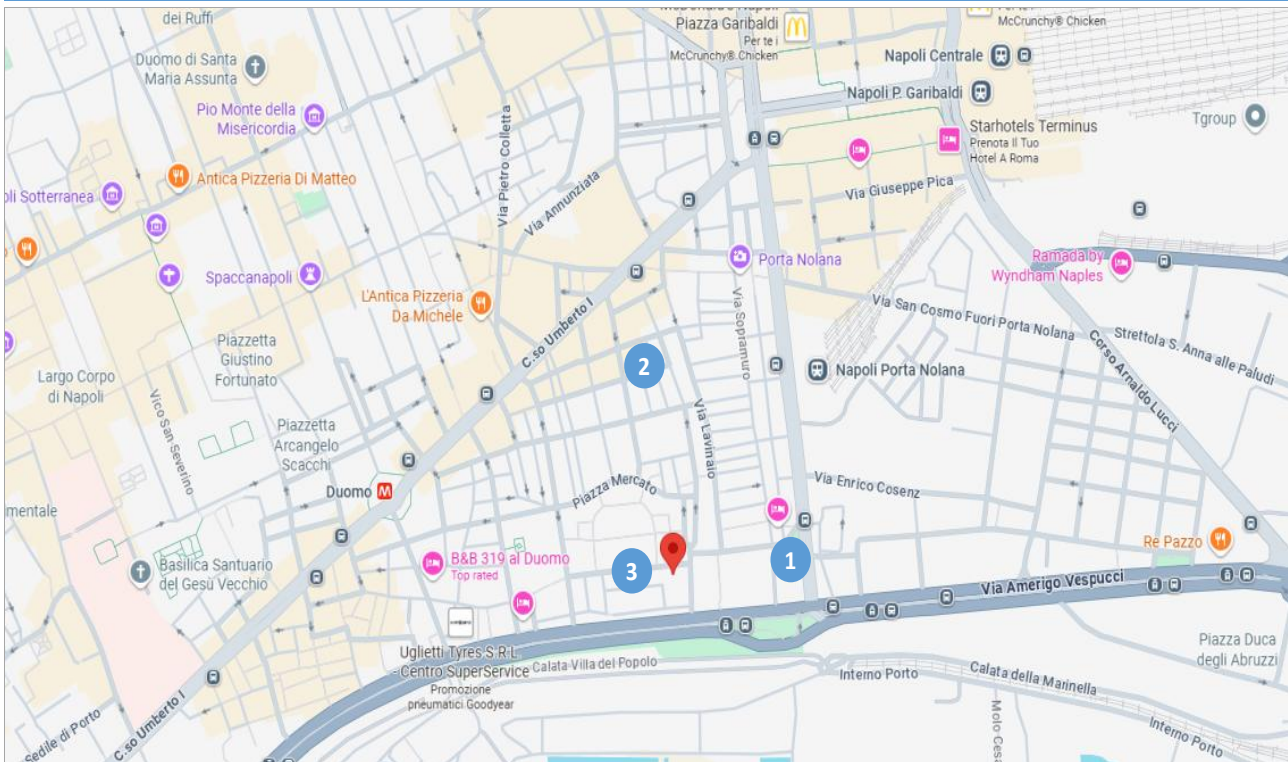
STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli
Indirizzo	via Amerigo Vespucci 2	Piazza San Maria la Scala, 10	piazza Mercato 62	Piazza Mercato n. 45
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/116484903/?entryPoint=map#foto6	https://www.idealista.it/immobile/33210906/	https://www.immobiliare.it/annunci/119785680/?entryPoint=map#foto4	-
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00	-
* Prezzo Offerto [€]	€ 290.000	€ 299.000	€ 350.000	-
* Sup. commerciale [mq]	100	100	120	102
Prezzo unitario [€/mq]	€ 2.900	€ 2.990	€ 2.917	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 261.000	€ 269.100	€ 315.000	-
* Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Ristrutturato
* Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Buono	Ristrutturato
* Servizi igienici	1	1	2	2
* Ascensore	presente	presente	presente	presente
* Livello piano	4	1	6	2
* Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	0	0	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 261.000	€ 269.100	€ 315.000	-
Sup.commerciale [mq]	100	100	120	102
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 2.610	€ 2.691	€ 2.625	-
Stato di manutenzione [n]	2	2	2	3
Dotazione impiantistica [n]	2	2	2	3
Servizi igienici [n]	1	1	2	2
Livello Piano [n]	4	1	6	2
Box/posto auto [n]	0	0	0	0





TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

vs

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	2.610,00	Data	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	Costo (C)	8.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	20		Vetustà (t)	20
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto		presente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250,00	Box / Posto auto	Valore	20.000,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	435,00	448,50	525,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	2.610,00	2.691,00	2.625,00	-
Stato di manutenzione [n]	250,00	250,00	250,00	-
Dotazione impiantistica [n]	1.333,33	1.333,33	1.333,33	-
Servizi igienici [n]	833,33	833,33	833,33	-
Livello Piano [n]	2.610,00	2.691,00	3.150,00	-
Box/posto auto [n]	20.000,00	20.000,00	20.000,00	-

Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	5.220,00	5.220,00	-46.980,00	-
Stato manutenz. (n)	25.500,00	25.500,00	25.500,00	-
Dotazione impiantistica (n)	1.333,33	1.333,33	1.333,33	-
Servizi igienici (n)	833,33	833,33	0,00	-
Livello Piano (n)	-5.220,00	2.691,00	-12.600,00	-
Box/posto auto (n)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzi corretti	288.666,67	304.677,67	282.253,33	-
Peso dei comparabili	40%	30%	30%	-

Massimo	304.677,67	Minimo	282.253,33	Divergenza %	7,9%
---------	------------	--------	------------	--------------	------

Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€]	291.545,97
Valore di Mercato Unitario [€/mq]	2.858,00

Inoltre, si è provveduto ad effettuare un'analisi dei transati avvenuti nell'intorno degli immobili oggetto di stima:

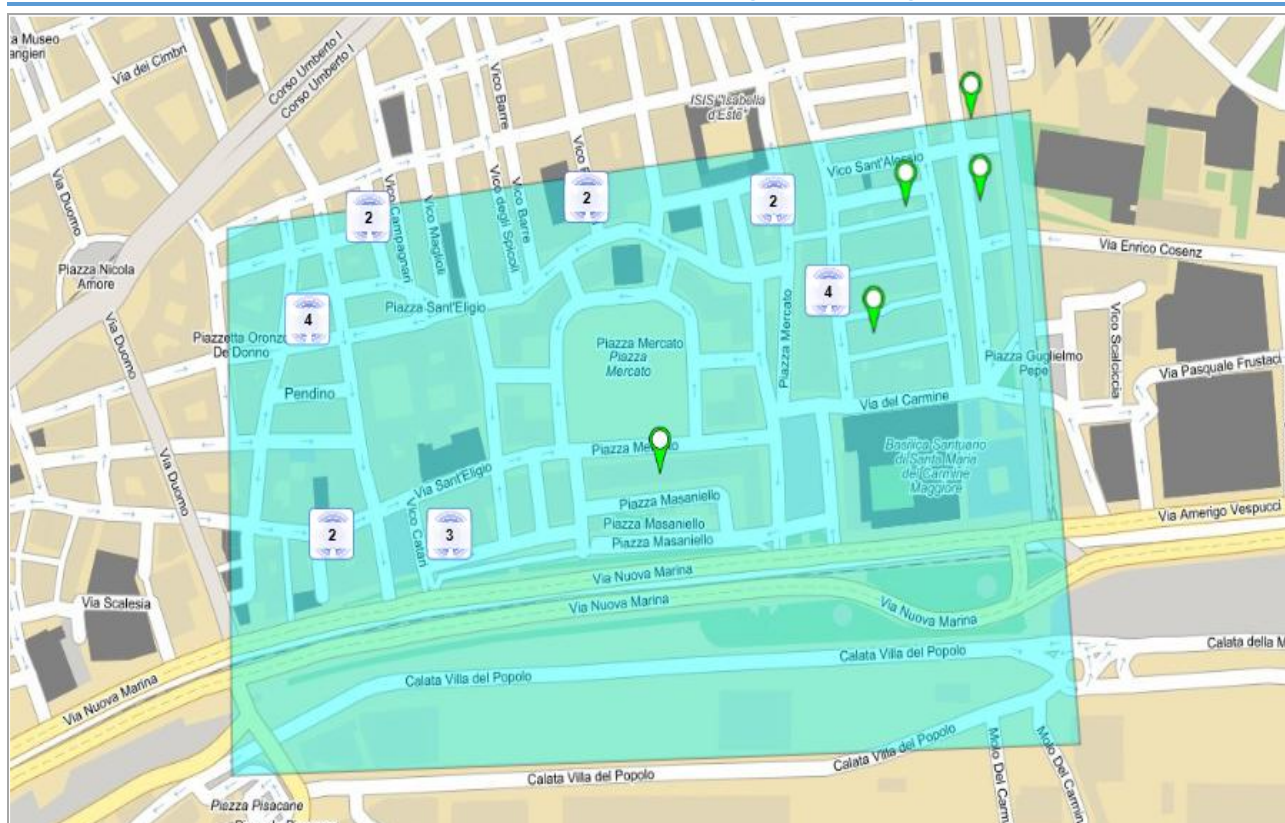




TRIBUNALE DI NAPOLI
G.E.: Dott.ssa MARIA BALLETTI
Ufficio Esecuzioni – R.G. E.I. 218/2024
Procedura:

VS

ANALISI DEI TRANSATI - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	ott-24	Napoli	B8	Residenziale		63	133.000	2.111
2	nov-24	Napoli	B8	Residenziale		46	180.000	3.913
3	dic-24	Indirizzo	B8	Residenziale		45	127.000	2.822
							MINIMO	2.100
							MEDIA	2.900
							MASSIMO	3.900

Inoltre, per valutare se il canone attualmente corrisposto, fosse allineato con il canone corrisposto per immobili simili ai cespiti oggetto di valutazione, si è provveduto ad effettuare un'analisi di mercato sulle locazioni:



ANALISI DI MERCATO - CANONI DI MERCATO RESIDENZIALE



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli
Indirizzo	Piazza mercato	Piazza mercato	via Amerigo Vespucci	Piazza Mercato n. 45
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/120516402/?t=annunci/122544808/?entr https://www.immobiliare.it/annunci/122831898/			-

Tabella dei dati

Canone Offerto [€/anno]	€ 17.400	€ 9.000	€ 15.600	
Sup. commerciale [mq]	125	65	110	66
Canone unitario [€/mq/anno]	€ 139	€ 138	€ 142	
Localizzazione	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Buono	Buono
Piano	10	3	3	2

Tabella di Valutazione

Dimensione	SUPERIORE -5%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -5%
Localizzazione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Stato di manutenzione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Dotazione impiantistica	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Piano	INFERIORE 5%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Sconto Trattativa	-15%	-15%	-15%
Totale aggiustamenti	-15%	-15%	-20%
Canone di Mercato Ponderato unitario [€/mq anno]	€ 118	€ 118	€ 113

Sintesi di Stima

CM Unitario Minimo	€ 113		
CM Unitario Medio	€ 116	Canone di Mercato	€ 7.688
CM Unitario Massimo	€ 118		



LOTTI 8 (8a + 8b) e 9

Al fine di determinare, il valore di mercato dei subalterni 232,233,234, si è provveduto ad aggregare le unità censite catastalmente con i subalterni 232 e 233 poiché oggetto di cessione di vano; dovendo le pratiche edilizie essere svolte in sinergia tra loro, per facilitare la vendita e la procedura di regolarizzazione, si procederà alla creazione di un unico lotto (lotto 8); pertanto la superficie commerciale risulta essere pari a 102 mq ovvero la somma delle due.

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 2.858,00 €/mq pertanto si avrà:

$$102 \text{ mq} * 2.858,00 \text{ €/mq} = 291.516 \text{ €}$$

1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte al Quesito 6, si è rilevato che gli oneri dovuti ammontano a **€ 3.400,00**.

Pertanto, per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica edilizia, per un ammontare complessivo pari a **€ 3.000,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale a seguito di regolarizzazione urbanistico edilizia stimato in **€ 400,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Redazione Ape **€ 400,00** da decurtarsi, prudenzialmente, dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 287.716,00** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica e i costi della pratica catastale.





2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti vi sono costi da decurtare pari a **€ 2.248,26**; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 285.467,74** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

3. Quota in vendita

Il valore precedentemente esposto, risulta essere riferito alla piena proprietà pertanto si ottiene il valore invariato di **€ 285.467,74**.

4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 271.194,35 che si arrotonda in **€271.200,00 (duecentosettantunomiladuecento/00)**.





LOTTO 9

Al fine di determinare, il valore di mercato del subalterno 234, si è provveduto ad utilizzare la superficie commerciale pari a 144 mq come precedentemente calcolata;

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 2.715,00 €/mq (al valore di 2.858,00 €/mq si è effettuato uno sconto del 5% in considerazione della differenza di taglio tra l'immobile oggetto di valutazione e il valore stimato per un immobile di taglio inferiore) pertanto si avrà

$$144 \text{ mq} * 2.715,00 \text{ €/mq} = 390.960 \text{ €}$$

1. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte al Quesito 6, si è rilevato che gli oneri dovuti ammontano a **€ 6.900,00**, il diritto posto in vendita è l'usufrutto e prudenzialmente si detraggono i costi di regolarizzazione.

Pertanto, per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica edilizia, per un ammontare complessivo pari a **€ 1.500,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Opere per il ripristino del confine pari a **€ 5.000,00**.
- Presentare aggiornamento catastale a seguito di regolarizzazione urbanistico edilizia stimato in **€ 400,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Redazione Ape **€ 200,00** da decurtarsi, prudenzialmente, dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 383.860,00** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica e i costi della pratica catastale.





2. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti vi sono costi da decurtare pari a **€ 269,73**; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 383.590,27** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

3. Quota in vendita

Il valore precedentemente esposto, risulta essere riferito alla piena proprietà pertanto si ottiene il valore invariato di **€ 383.590,27**.

4. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 364.410,76 che si arrotonda in **€364.500,00 (trecentosessantaquattrocincquecento/00)**.





Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

LOTTE 1-7

Per i cespiti oggetto di pignoramento, l'esecutato nato a (SA) il
(CF) detiene la quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di usufrutto vitalizio
con reciproco diritto di accrescimento in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio
Catello D'Auria di Napoli in data 30 Novembre 1989 registrato e trascritto a Napoli 1 in data
1 Dicembre 1989 ai nn. 25205/16492 per averlo acquistato dalla società .

LOTTE 8-10

Per i cespiti oggetto di pignoramento, l'esecutato nato a (SA) il
(CF) detiene la quota di piena e intera proprietà in virtù
di atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Tafuri di Napoli in data 5 ottobre 1978,
rep 67210 racc 10525 debitamente registrato e trascritto a Napoli 1 in data 23 ottobre 1978
ai nn. 16096/13126 per averlo acquistato dal signor nato a il





Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

n risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

TUTTI I LOTTI

Dai certificati ottenuti risulta che il sig. . nato a il
e residente a in è risultato coniugato con contratto di matrimonio
avvenuto a Napoli il 14 Dicembre 1971 con atto n. 1320 p. II s. A sez. A dell'anno 1971;
con successivo atto in data 13/01/1978 N. Rep. 28026 del Notaio Restaino Canio, gli sposi
hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215
del codice civile annotato il 19/11/1980, come risultante da apposita annotazione a margine
dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cfr. Allegato M**).





Congedo

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con il presente Elaborato Peritale, che si compone di n. 188 pagine dattiloscritte unitamente a n. 15 allegati, che congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella dell'esperto stimatore viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

ALLEGATI:

- Allegato A:** Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;
- Allegato B:** Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa;
- Allegato C:** Estratto di mappa, visure storiche, piante catastali attuali;
- Allegato D:** Planimetrie riportanti lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;
- Allegato E:** Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti;
- Allegato F:** Documentazione urbanistica acquisita a seguito di accesso atti;
- Allegato G:** Atti di provenienza;
- Allegato H:** Ispezioni Ipotecarie - Elenco formalità pregiudizievoli;
- Allegato I:** Contratti di locazione;
- Allegato J:** Certificazione esistenza vincoli demaniali – Cartografia;
- Allegato K:** Certificazione usi civici;
- Allegato L:** Indagini di mercato;
- Allegato M:** Certificato matrimonio;
- Allegato N:** Verbali di sopralluogo;
- Allegato O:** Invio produzione alle Parti.

Specifica Competenze Esperto Stimatore

Napoli, 21.09.2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Tommaso Giordano

