

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUINTA SEZIONE CIVILE

Procedimento N. 267/2022 R.G.E.

Promossa da **XXXXXXXXXX**

Contro **XXXXXXXXXX**

PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

La sottoscritta Immacolata Guarino, architetto in Napoli con studio alla via Francesco Cilea, n. 137, lotto 15, iscritta all'Ordine degli architetti P.P.C. di Napoli e Provincia con il n. 10703, nominata esperto stimatore ex art. 568 c.p.c., per il procedimento in oggetto, il giorno 08/11/2022 e prestato giuramento il 14/11/2022 da inizio al lavoro peritale necessario alla elaborazione della relazione di stima (art. 173 bis disp. att. cpc) del bene oggetto di pignoramento rispondendo ai quesiti come di seguito sviluppati.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento, situato nel comune in Napoli (NA) è descritto e identificato nell'Atto di Pignoramento, notificato al sig. **XXXXXXXXXX** il 09/05/2022, numero di repertorio 593, Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Napoli - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di NAPOLI 1 il 23/05/2022 R.G. 15044, R.P. 11324, depositato nel fascicolo della procedura come segue:

"unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli via Chiesa a Santacroce n. 22 e precisamente: - appartamento al piano terra composto di due camere, con angolo cottura e bagno (...). Censito al N.C.E.U., sez. CHA al foglio 9 mappale 8 sub.8 e foglio 9 mappale 141 sub 6 graffati, z.c. 1, p.T., cat. A/2, cl.3, vani 2,5, rendita euro 303,42".

Pagina **1** di **50**

R.G.E. 267/2022



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il lavoro peritale è iniziato con le indagini catastali e quelle sul titolo di provenienza per acquisire le informazioni necessarie ad individuare l'esatta localizzazione del cespite pignorato e la proprietà dell'esecutato, al fine di verificare la titolarità del bene pignorato, la sua regolarità e redigere la seguente relazione.

La sottoscritta ha inoltre effettuato:

- Un preliminare studio urbanistico della Cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli (NA) approvata con Decreto PGRC n. 323 del 11 giugno 2004 al fine di acquisire la zonizzazione e la destinazione urbanistica della zona in cui è situato il cespite pignorato e la eventuale presenza di vincoli.
- **Ispezioni ipotecarie** a nome dell'esecutato sig. XXXXXXXXXXXX e sull' immobile pignorato identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA), Sez. CHA al Foglio 9, Particella 8, Subalterno 8 - Particella 141, sub 6 (graffate). (ALLEGATO N.2, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2H)
- Ha acquisito presso il **Comune di Napoli – Area Urbanistica – Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni** il *Certificato di Destinazione Urbanistica* relativo alla zona del territorio di cui fa parte l'immobile pignorato. (ALLEGATO N. 13)

Inoltre si è recata ai seguenti uffici e organi competenti:

- **Comune di Napoli - Servizi Demografici - Ufficio Anagrafe e Ufficio dello Stato Civile** al fine di acquisire: Certificato di Residenza Storico e Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di matrimonio del debitore esecutato. (ALLEGATO N. 1)
- **Archivio Notarile Distrettuale di Napoli** per acquisire atto di compravendita del bene pignorato. (ALLEGATO N. 2A)
- **Comune di Napoli - Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia Privata** al fine di verificare la presenza o meno di titoli edilizi abilitativi. Nello specifico



la sottoscritta ha verificato la presenza di: Licenza edilizia, Concessione edilizia, Permesso di costruire, Agibilità, DIA, CIL, SCIA. (ALLEGATO N.9, 10)

- **Ufficio Condono Edilizio** per verificare l'esistenza o meno di richieste di *Concessioni Edilizie in Sanatoria* relative al bene pignorato. (ALLEGATI N. 11)

- **Ufficio Servizio Antiabusivismo edilizio** per verificare la presenza o meno di *contenzioni amministrativi* relativi al bene pignorato. (ALLEGATO N. 12)

RISPOSTA AI QUESITI

- A -

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

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

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

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

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

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

diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

La sottoscritta precisa che:

Dallo studio del fascicolo si evince che è stata depositato:

1) È stata depositata **Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.** il giorno 15/07/2022 redatta dalla dott.ssa XXXXXXXXXXX, notaio in Napoli, *consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio*

Pagina **3** di **50**

R.G.E. 267/2022



competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento **relativa** ad appartamento situato nel comune di Napoli (NA) in VIA CHIESA A SANTA CROCE CM riportato nel C.F. di NAPOLI Sezione Urbana CHA al Fl. 9 p.lla 8 sub. 8 graffato al Fl.9 p.lla 141 sub. 6, ctg. A/2, classe 3, piano TE (...) derivante dall'immobile Sez. CHA al Fl. 9 p.lla 8 sub. 7 graffato al Fl.9 p.lla 141 sub. 1 (...) a sua volta derivante dagli immobili Sez. CHA al Fl. 9 p.lla 8 sub. 1 e Sez. CHA Fl. 9 p.lla 141 (...);

Dalla stessa certificazione si evince che: il suddetto immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXX nato a Napoli il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX (...) in virtù di **atto di compravendita per notar XXXXXXXXXXXX del 15/10/2007**, rep. 61010/15422, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì' 18/10/2007 ai nn. 41108/19597 per acquisto da XXXXXXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a Napoli il XXXXXXXXXXXX;

Ai suddetti il bene riportato al catasto Fabbricati Sez. CHA al Fl. 9 p.lla 8 sub. 7 graffato al Fl.9 p.lla 141 sub. 1 è pervenuto in virtù di **atto di compravendita per notar XXXXXXXXXXXX del 18/01/2006** rep. 164739/26817, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì' 20/01/2006 ai nn.2224/1106 per acquisto da XXXXXXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXXXXXX, da XXXXXXXXXXXX nata a Grumo Nevano il XXXXXXXXXXXX, da XXXXXXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXXXXXX;

Ai suddetti gli immobili riportati al catasto Fabbricati Sez. CHA al Fl. 9 p.lla 8 sub. 1 e Sez. CHA Fl.9 p.lla 141 sono pervenuti per **successione legale di XXXXXXXXXXXX nato a NAPOLI il XXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXXXXX**, giusta denuncia del 24/05/2004 num. 427 vol. 14, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addì' 21/06/2004 ai nn. 17667/11043;

La relazione notarile risale ad **atto di donazione per notar XXXXXXXXXXXX del 13/12/1972**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 3 ai nn. 61792/46137, mediante il quale a

il bene immobiliare è pervenuto da
(ALLEGATO N. 2F)



2) Risulta depositata nel fascicolo della procedura il 24/10/2022 **Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.** redatta dalla dott.ssa XXXXXXXXXXX, notaio in Napoli, *consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento* **relativa** ad appartamento situato nel comune di Napoli (NA) in VIA CHIESA A SANTA CROCE CM riportato nel C.F. di NAPOLI Sezione Urbana CHA al Fl. 9 p.lla 8 sub. 8 graffato al Fl.9 p.lla 141 sub. 6, ctg. A/2, classe 3, piano TE (...) derivante dall'immobile Sez. CHA al Fl. 9 p.lla 8 sub. 7 graffato al Fl.9 p.lla 141 sub. 1 (...) a sua volta derivante dagli immobili Sez. CHA al Fl. 9 p.lla 8 sub. 1 e Sez. CHA Fl. 9 p.lla 141 (...);

Dalla stessa certificazione si evince che: *il suddetto immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXXX nato a Napoli il XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX (...) in virtù di* **atto di compravendita per notar XXXXXXXXXXX del 15/10/2007**, rep. 61010/15422, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 18/10/2007 ai nn. 41108/19597 per acquisto Da XXXXXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX nato a Napoli il XXXXXXXXXXX;

Ai suddetti il bene *riportato al catasto Fabbricati Sez. CHA al Fl. 9 p.lla 8 sub. 7 graffato al Fl.9 p.lla 141 sub. 1* è pervenuto in virtù di **atto di compravendita per notar XXXXXXXXXXX del 18/01/2006** rep. 164739/26817, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 20/01/2006 ai nn.2224/1106 per acquisto da XXXXXXXXXXX nata a Napoli il 28/02/1969, XXXXXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXXXXX, da XXXXXXXXXXX nata a Grumo Nevano il XXXXXXXXXXX, da XXXXXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXXXXX;

Ai suddetti *gli immobili riportati al catasto Fabbricati Sez. CHA al Fl. 9 p.lla 8 sub. 1 e Sez. CHA Fl.9 p.lla 141* sono pervenuti per **successione legale di XXXXXXXXXXX nato a NAPOLI il XXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXXXX**, giusta denuncia del 24/05/2004 num. 427 vol. 14, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 21/06/2004 ai nn. 17667/11043 e **relativa accettazione tacita di eredità per notar MONDA ALFONSO del 18/01/2006** rep. 164739, trascritta presso la conservatoria di Napoli 1 addì 05/10/2022 ai nn. 28400/21576;

La relazione notarile risale ad **atto di donazione per notar XXXXXXXXXXX del 13/12/1972**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di



Pubblicità Immobiliare di Napoli 3 ai nn. 61792/46137, mediante il quale a
il bene immobiliare è pervenuto da
(ALLEGATO N. 2F)

Si precisa che la sottoscritta, acquisita la nota di trascrizione del pignoramento - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 - R.G. 15044, R.P. 11324 del 23/05/2022 relativa al cespite oggetto della presente procedura, dalla stessa si evince che le certificazioni, depositate nel fascicolo della procedura, risalgono ad un atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

(ALLEGATO N. 2H)

Si precisa che risulta depositata nel fascicolo della procedura la mappa catastale relativa al cespite pignorato ma non risultano depositate le visure catastali attuali e storiche.

Acquisite le visure catastali storiche relative al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento dalle stesse si evince che i dati catastali attuali e storici relativi al cespite pignorato sono inseriti in entrambe le relazioni notarili depositate.

(ALLEGATO N. 3)

Si precisa che la sottoscritta, come richiesto dal mandato, ha acquisito l'Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio presso il comune di Napoli (NA), il debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) risulta coniugato con la sig.ra XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA).

Dallo stesso si evince che hanno contratto tra loro matrimonio il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA), e con *provvedimento del Tribunale di Napoli in data 04/02/2022 n.cron. 1003/2022, è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.*

(ALLEGATO N.1)



- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

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

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

Identificazione progressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle

Pagina **7** di **50**

R.G.E. 267/2022



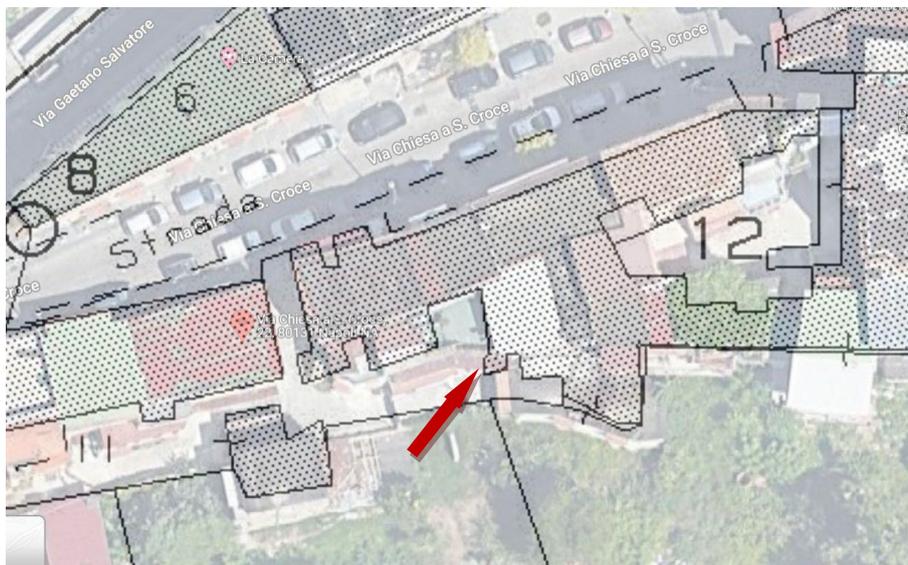
planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel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

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Il bene oggetto del pignoramento immobiliare è un appartamento ubicato nel comune di Napoli (NA), in via Chiesa a Santa Croce, n. 22, parte di un complesso immobiliare residenziale a cui si accede dalla strada attraverso un cortile comune.

Effettuate le visure catastali e estratto il foglio di mappa la sottoscritta ha effettuato il confronto con la foto satellitare mediante sovrapposizione. (ALLEGATO N.4)

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE-MAPPA SATELLITARE



Caratteristiche della zona

La via Chiesa a Santa Croce, in cui è ubicato il cespite pignorato, risulta essere una strada della collina dei Camaldoli a ridosso dell'area ospedaliera del comune di Napoli, situata in una zona probabilmente scelta nell'antichità per gli insediamenti silvo-pastorali dei contadini vista la salubrità dell'aria del territorio circostante. A testimoniare l'antica valenza della zona è anche la vicina Parrocchia Santa Croce a Orsolone, situata a circa 50 m dal bene pignorato, risalente al XVII secolo.

La strada del quartiere di Chiaiano è caratterizzata da un'edilizia residenziale, la cui provenienza e regolarità non si è verificata, e da zone di suolo collinare.

I principali **collegamenti pubblici** con il territorio circostante sono attualmente le linee autobus.

Nei pressi del bene pignorato sono presenti: Bed and Breakfast (60,00 m), Ristorante (30,00 m), Minimarket (110,00 m) e diversi **servizi**: Farmacia (2,5 km), Scuole Elementari (3,6 km), un Istituto comprensivo (2,8 km), una Scuola Superiore (2,3 Km).

Descrizione dei beni

Il cespite pignorato, situato nel comune di Napoli (NA) si raggiunge percorrendo via Chiesa a Santa Croce, una strada del quartiere Chiaiano, fino a raggiungere il civico n. 22. Da questo punto attraverso un viale di accesso al cortile interno si raggiunge l'immobile pignorato, posto al piano terra del fabbricato a sinistra di chi accedendo al cortile lo percorre interamente.

L'ingresso all'immobile avviene attraverso due cancelli in ferro: il primo di accesso al cortile comune e il secondo alla loggia antistante l'appartamento. Dalla loggia si accede, attraverso la porta d'ingresso, all'appartamento. (ALLEGATO N. 8)

Durante il sopralluogo si è rilevato che il cespite pignorato risulta composto da: una camera, cucina e da bagno a cui si accede direttamente da una loggia antistante l'abitazione, ad uso esclusivo della stessa ma estranea alla procedura.



L'altezza interna dell'appartamento è di 2,90 m, l'altezza interna bagno è di 2,50 m.
(ALLEGATO N. 5, 6)

Il fabbricato di cui è parte il cespite pignorato è realizzato con una struttura in muratura portante e si presenta nel complesso in un **sufficiente** stato di conservazione.

Le pareti esterne del fabbricato, si presentano intonacate e finite in pittura.
(ALLEGATO N. 8)

DESCRIZIONE LOTTO IN VENDITA

Gli interni dell'unità abitativa pignorata si presenta in un buono stato di conservazione la qualità delle finiture presenti è discreta.

Le pareti interne alle camere e **il soffitto** si presentano intonacate e finite con pittura.

Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

Gli infissi delle finestre sono in pvc e dotati di inferriate **le porte interne** sono in legno.

La porta d'ingresso all'appartamento è blindata.

Impianti

Sono presenti i seguenti impianti:

Impianto elettrico, impianto idrico per adduzione e scarico.

Non si è riusciti a recuperare nessuna certificazione sugli **impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive**.

Non si è recuperato l'attestato di prestazione energetica.

Costi per la produzione dello stesso: Euro 200,00

La superficie commerciale del bene immobiliare pignorato nel comune di Napoli (NA) censito al catasto fabbricati alla sez. CHA, al foglio 9, particella 8, sub 8 e particella 141, sub 6 graffate, categoria A/2, Via Chiesa a Santa Croce, n. CM, piano T è:

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO IN VENDITA = 60,34 MQ



In risposta al quesito di seguito le immagini fotografiche esterne ed interne dei beni pignorati.

ACCESSO DA VIA CHIESA A S. CROCE



INGRESSO CORTILE



CORTILE



INGRESSO BENE PIGNORATO



CUCINA - VISTA SUD OVEST



CUCINA-VISTA SUD EST



BAGNO



CAMERA



VANO FINESTRA CAMERA

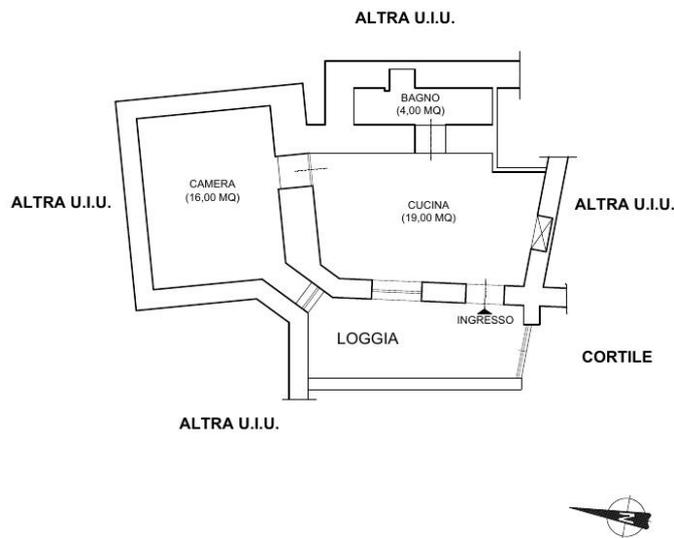


Planimetria stato reale dei luoghi

Di seguito per il bene immobiliare pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) alla Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Sub 8 e Particella 141, Sub 6 graffate, Categoria A/2, Consistenza 2,5 vani, Via Chiesa a Santa Croce, n. Cm, piano T:

- la planimetria con l'indicazione della distribuzione degli ambienti inclusa di calcolo della superficie netta dei diversi ambienti per la determinazione della superficie commerciale. (ALLEGATI N. 5)
- La planimetria del rilievo metrico dell'intero lotto pignorato rilevata in sede di sopralluogo. (ALLEGATO N. 6)

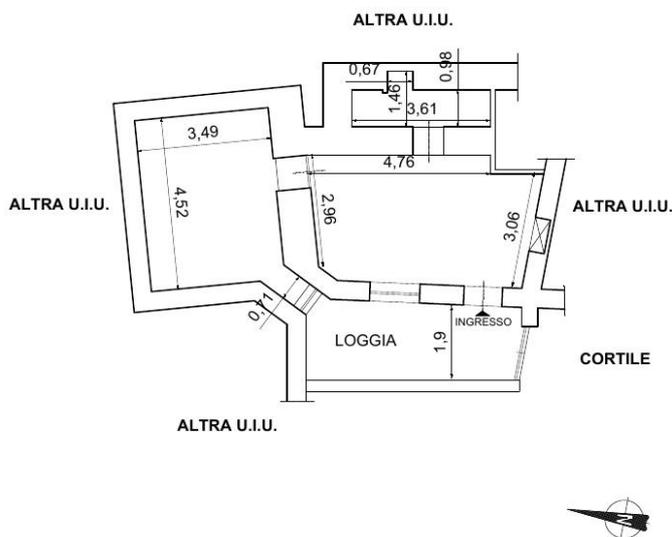
PLANIMETRIA CESPITE PIGNORATO



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RILEVATA: 60,34 MQ



PIANTA DEL RILIEVO METRICO



In risposta al quesito sono allegate alla relazione le visure catastali storiche e attuali e la planimetria catastale rinvenuta durante le indagini peritali. (ALLEGATO N. 3)

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

L'immobile pignorato risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) con i seguenti dati:

Situazione immobile

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 ad oggi (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Sub 8/Sezione Urbana CHA, Particella 141, Sub 6, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale: 65 mq/Totale escluse aree scoperte: 65 mq, Rendita Euro 303,42, Via Chiesa a Santa Croce, n. CM, Piano T;



Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2007 (Variazione nel classamento del 11/10/2007 pratica n. NA0757982 in atti dal 11/10/2007 variazione di classamento n. 43440.1/2007)

- **Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Sub 8/Sezione Urbana CHA, Particella 141, Sub 6**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 303,42, Via Chiesa a Santa Croce, n. CM, Piano T;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2006 (Divisione del 24/11/2006 pratica n. NA0736678 in atti dal 24/11/2006 divisione n. 108670.172006)

- **Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Sub 8/Sezione Urbana CHA, Particella 141, Sub 6**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 303,42, Via Chiesa a Santa Croce, n. CM, Piano T;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/05/2006 (Variazione nel classamento del 17/05/2006 pratica n. NA0285126 in atti dal 17/05/2006 variazione di classamento n. 27258.1/2006 – Notifica effettuata con protocollo n. NA0352485 del 15/06/2006)

- **Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Sub 7/Sezione Urbana CHA, Particella 141, Sub 1**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 728,20, Via Chiesa a Santa Croce, n. CM, Piano T;

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/2005 (Diversa distribuzione degli spazi interni del 06/12/2005 pratica n. NA0769338 in atti dal 06/12/2005 diversa distribuzione degli spazi interni n. 112588.1/2005)

- **Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Sub 7/Sezione Urbana CHA, Particella 141, Sub 1**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 606,84, Via Chiesa a Santa Croce, n. CM, Piano T;

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2005 (Variazione nel classamento del 26/09/2005 pratica n. NA0582428 in atti dal 26/09/2005 variazione di classamento n. 100162.1/2005 – Notifica effettuata con protocollo n. NA0582755 del 27/09/2005)

- **Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Sub 7/Sezione Urbana CHA, Particella 141, Sub 1**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 728,20, Via Chiesa a Santacroce, n. CM, Piano T;



Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2005 (Variazione del 16/06/2005 pratica n. NA0417271 in atti dal 16/06/2005 Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni n. 89508.1/2005)

- **Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Sub 7/Sezione Urbana CHA, Particella 141, Sub 1**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 546,15, Via Chiesa a Santacroce, n. CM, Piano T;

Situazione intestati

Intestato ad oggi

XXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1;

Situazione degli intestati dal 15/10/2007 (Atto del 15/10/2007 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Sede Napoli (NA) Repertorio n. 61010 Registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19597.1/2007 Reparto PI di Napoli 1 in atti dal 22/10/2007)

XXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1;

Situazione degli intestati dal 24/11/2006 (DIVISIONE del 24/11/2006 Pratica n. NA0736678 in atti dal 24/11/2006 DIVISIONE n. 108670.1/2006)

XXXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX fino al 15/06/2007;

XXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX fino al 15/06/2007;

Situazione degli intestati dal 18/01/2006 (Atto del 18/01/2006 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Sede Napoli (NA) Repertorio n. 164739 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1106.1/2006 Reparto PI di Napoli 1 in atti dal 23/01/2006)

XXXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX fino al 24/11/2006;



XXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX fino al 24/11/2006;

Situazione degli intestati dal 16/06/2005 (VARIAZIONE del 16/06/2005 Pratica n. NA0417271 in atti dal 16/06/2005 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 89508.1/2005)

XXXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 223/1000 fino al 18/01/2006;

XXXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 222/1000 fino al 18/01/2006;

XXXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 222/1000 fino al 18/01/2006;

XXXXXXXXXX nata a Grumo Nevano (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 333/1000 fino al 18/01/2006;
(ALLEGATO N. 3)

Di seguito gli immobili soppressi originari del precedente:

- **Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Subalterno 1;**

SEZIONE URBANA CHA, FOGLIO 9, PARTICELLA 8, SUBALTERNO 1;

Situazione immobile

Situazione dell'unità immobiliare soppressa dal 16/06/2005 (Variazione del 16/06/2005 Pratica n. NA0417271 in atti dal 16/06/2005 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 89508.1/2005).

Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Sub 1;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 (Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario)

- **Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Sub 1**, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 78,76/L. 152.500, Via Chiesa a Santacroce, Piano S1;



Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

- **Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Sub 1**, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 0,21/L. 400, Via Chiesa a Santacroce, Piano S1;

Situazione intestati

Situazione degli intestati dal 22/10/2003 (DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 22/10/2003 – US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 14 n.427 registrato in data 24/05/2004 – DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 10235.1/2004 – Pratica n. NA0321192 in atti dal 14/06/2004)

XXXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 223/1000 fino al 16/06/2005;

XXXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 222/1000 fino al 16/06/2005;

XXXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il 28/02/1969, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 222/1000 fino al 16/06/2005;

XXXXXXXXXX nata a Grumo Nevano (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 333/1000 fino al 16/06/2005;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

XXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 fino al 22/10/2003;

(ALLEGATO N. 3)

In risposta al quesito si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze delle visure catastali.

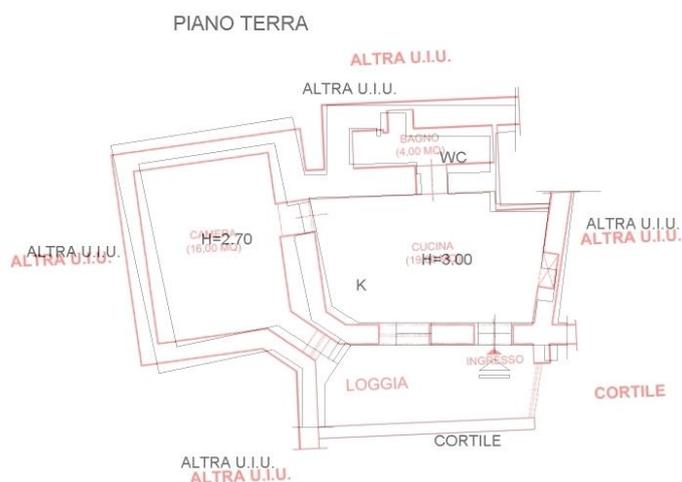
Non si rileva allineamento tra Catasto terreni e Catasto fabbricati.

Si precisa che dalle risultanze catastali attuali e storiche, dallo studio del titolo di provenienza e dalla visura della mappa catastale effettuata dalla



sottoscritta attraverso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali, che l'immobile pignorato è stato identificativo in Mappali Terreni Correlati, Comune Napoli al Foglio 50, Particella 12. (ALLEGATO N. 3)

Sovrapposizione: Stato dei luoghi - Planimetria catastale



In risposta al quesito si precisa che sovrapponendo la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria catastale associata alle visure catastali **si evidenziano difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale del bene pignorato.**

Le difformità rilevate graficamente sono di seguito illustrate nel dettaglio.

DIFFORMITA'

Allo stato attuale l'unità immobiliare presenta difformità in ordine a diversa rappresentazione grafica delle pareti e ampliamento su cortile comune.



Si precisa che dalla sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria dello stato di fatto si evidenziano difformità rispetto alla pianta catastale in ordine a:

- Una diversa inclinazione delle pareti perimetrali del cespite pignorato poste a nord e a est;

Si precisa che risulta ampliamento per presenza di una loggia antistante pavimentata ad uso esclusivo dell'abitazione su di una porzione estranea alla procedura esecutiva.

Dall'elaborato planimetrico rinvenuto, dall'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Napoli, relativo alla sez. urb. CHA, foglio 9, p.lla 8, la zona antistante l'abitazione risulta *CORTILE COMUNE*.

Si precisa che la regolarizzazione catastale è subordinata alla regolarizzazione urbanistica con rilascio del titolo autorizzativo finalizzato a sanare gli abusi esistenti così come specificato nei quesiti successivi.

DIRITTO REALE PIGNORATO

Dall'**Atto di pignoramento** con numero di repertorio 593, trascritto il 23/05/2022, R.G. 15044 R.P. 11324 si evince che:

il diritto reale pignorato è la PROPRIETA' dell'immobile sito nel Comune di Napoli (NA), in via Chiesa a Santacroce, n. 22, del sig. XXXXXXXXXXXX *precisamente*: - *appartamento al piano terra composto di due camere, con angolo cottura e bagno (...).* **Censito al N.C.E.U., sez. CHA al foglio 9, mappale 8 sub.8 e foglio 9 mappale 141 sub 6 graffati, z.c. 1, p. T., cat. A/2, cl.3, vani 2,5, rendita euro 303,42.**

Nella **nota di trascrizione**, relativamente all'**unità negoziale 1 identificata al Comune di Napoli (NA), Catasto Fabbricati al:**

- Sezione urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Subalterno 8 - Sezione urbana CHA, Foglio 9, Particella 141, Subalterno 6, A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 2,5 vani, Via Chiesa a Santa Croce N. CM, N. civico CM, Piano T;



Si precisa che il diritto reale di PIENA PROPRIETA' indicato nell'atto di pignoramento e nella trascrizione CORRISPONDE a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'ultimo atto di provenienza trascritto a favore.

BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato, situato nel Comune di Napoli (NA), nell'atto di pignoramento con numero di repertorio 593, trascritto il 23/05/2022, R.G. 15044 R.P. 11324 è descritto come segue:

- ***Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli via Chiesa a Santacroce n. 22 e precisamente: appartamento al piano terra composto di due camere, con angolo cottura e bagno (...). Censito al N.C.E.U., sez. CHA al foglio 9, mappale 8 sub.8 e foglio 9 mappale 141 sub 6 graffati, z.c. 1, p. T., cat. A/2, cl.3, vani 2,5, rendita euro 303,42.***

Dalle risultanze al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) si evince quanto segue:

- **Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Sub 8/Sezione Urbana CHA, Particella 141, Sub 6, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 65 mq - Totale escluse aree scoperte: 65 mq, Via Chiesa a Santa Croce, n. CM, piano: T** con dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

(ALLEGATO N. 3)

Si precisa che l'immobile è identificato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso con i dati catastali corretti alla data del pignoramento medesimo.

SI PRECISA IN RISPOSTA AL QUESITO CHE NON SI RISCOVRA DIFFORMITÀ FORMALI.

- C -

Stato di possesso

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



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

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

Si è verificato in sede di sopralluogo che l'immobile oggetto del pignoramento è occupato dal sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXXXXXX, identificato con CI XXXXXXXXXXXX rilasciata in data _____ dal Comune di _____. Il sig. XXXXXXXXXXXX dichiara di occupare l'immobile quale conduttore seppur privo di contratto a decorrere da maggio/giugno 2022, a fronte di un canone mensile di euro 250,00. (...) A questo punto l'Avv. Infuso avverte il sig. XXXXXXXXXXXX che lo stato di occupazione in assenza di contratto non è opponibile alla procedura esecutiva;

(ALLEGATO N. 15)

La sottoscritta come disposto dal mandato di seguito *quantifica* il canone di locazione di mercato confermando il valore minore rilevato e *indica* l'ammontare dell'eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante del cespite pignorato:

INTERVALLO CANONE DI LOCAZIONE RILEVATO NEL MERCATO

5,4 Euro/mq – 8,0 Euro/mq

CANONE DI LOCAZIONE (mq)= 5,4 Euro/mq

SUPERFICIE RILEVATA (mq) = 60,34 mq

VALORE di locazione di mercato (mensile): 5,4 Euro/mq X 60,34 mq = **325,84**

Indennità di occupazione (annuale): 325,84 Euro X 12 = **3910,08 Euro**

Residenza del debitore:

XXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) – N.FAM.



Immigrato da (NA) dal

Indirizzi avuti nel Comune di Napoli (NA):

(Quartiere Arenella – Prat. 5279);

(Quartiere Arenella);

(Quartiere Arenella – Prat. n. 19696/2003)

(Quartiere Arenella – Prat. n. 7347/2005);

(Quartiere

Arenella Prat. n. 13501/2006);

(Quartiere

Chiaiano – Prat. n. 23939/2007);

(Quartiere

Arenella Prat. n. 8963/2011);

-VIA CHIESA A S. CROCE CHIAIANO Nr. 22 dal 10/11/2011 (Quartiere Chiaiano – Prat. n. 24014/2011);

(Certificato rilasciato in data 25/11/2022) - (ALLEGATO N.1)

Stato civile del debitore:

XXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) e **XXXXXXXXXX** nata il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) nel giorno hanno contratto tra loro matrimonio in Napoli (NA).

Annotazioni: *Con provvedimento del Tribunale di Napoli in data n.cron. , è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Data di annotazione .*

(Certificato rilasciato in data 25/11/2022) - (ALLEGATO N.1)

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia

Pagina **27** di **50**

R.G.E. 267/2022



effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

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

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

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

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

1) Il bene pignorato è pervenuto al debitore esecutato sig. **XXXXXXXXXX** in virtù de seguente atto:

- **Atto di Compravendita Repertorio n. 61010 Raccolta n. 15422 stipulato il 15/10/2007** per dott. XXXXXXXXXXX, notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, **trascritto il 18/10/2007 R.G. 41108 R.P. 19597** da cui si evince che: *si sono costituiti i signori: XXXXXXXXXXX nato a Napoli il XXXXXXXXXXX, (...) codice fiscale: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXXXXX (...) codice fiscale: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nato a Napoli il XXXXXXXXXXX (...) codice fiscale: XXXXXXXXXXX (...) i costituiti convengono quanto segue. ART.1 – I coniugi XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, ciascuno per i propri*



diritti ed entrambi congiuntamente e solidamente per l'intero, vendono al signor XXXXXXXXXXXX che accetta e acquista la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli via Chiesa a Santacroce n. 22 e precisamente: appartamento al piano terra composto di due camere, con angolo cottura e bagno, confinante con cortile comune, con beni , terrapieno e ; censito al NCEU sez. CHA foglio 9 n. 8/8 - 141/6 (graffate) z.c.1 PT Cat. A/2 cl.3 vani 2,5 con RCE 303,42 derivante dalla fusione delle originarie p.lle 8/1 e 141, definito con p.lla 8/7 - 141/1 (graffate), e dal ripristino della situazione precedente al 1967, definito con le p.lle 8/8 - 141/6 (graffate) e 8/9 - 141/7 (graffate).

(ALLEGATO N. 2A)

2) Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto ai coniugi sig. e in virtù di:

- **COMPRAVENDITA** del 18/01/2006 Numero di repertorio 164739/26817 per Notaio XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX - Sede: Napoli (NA) con **Nota di trascrizione R.G. 2224, R.P. 1106 del 20/01/2006** nella quale si evince che relativamente a:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - situato in Napoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, alla **Sezione urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Subalterno 7**, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani situato in via Chiesa a Santacroce, n. civico 22, piano T; (*Gruppo graffati 1*)

Immobile n.2 - situato in Napoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, alla **Sezione urbana CHA, Foglio 9, Particella 141, Subalterno 1**, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani situato in via Chiesa a Santacroce, n. civico 22, piano T; (*Gruppo graffati 1*)

Soggetti a favore:

XXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà, per quota ½ in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà, per quota ½ in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXX;



Soggetti Contro:

XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Grumo Nevano (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/9;

XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 in regime di bene personale;

XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 in regime di bene personale;

XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/9 in regime di bene personale;

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:

SI PRECISA CHE I DATI CATASTALI DI CUI A DETTO QUADRO IDENTIFICANO UN APPARTAMENTO AL PIANO TERRA COMPOSTO DA DUE CAMERE, SOGGIORNO, CUCINA, WC, INGRESSO E RIPOSTIGLIO E PORTICATO E SOVRASTANTE LASTRICO DI COPERTURA IN VERTICALE PRECISANDOSI CHE I CITATI DATI CATASTALI DERIVANO DAI SEGUENTI DATI CATASTALI: SEZ. CHA . FOGLIO 9 - P.LLA8 - SUB 1 E 141 (GRAFFATA).

(ALLEGATO N. 2C)

3) Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto ai coniugi sigg. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per:

SUCCESSIONE TESTAMENTARIA in morte del sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX, data di morte XXXXXXXXXXXX - Certificato di denunciata successione, del 24/05/2004, numero di repertorio 427/14 trascritta all'Ufficio provinciale di Napoli - Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 21/06/2004, R.G. 17667, R.P. 11043.

Relativamente all'immobile identificato:

Unità negoziale n.1 - Immobile n.10

Situato nel comune di Napoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, **Sezione urbana CHA, foglio 9, particella 8, subalterno 1, A5 - abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza 2,5 vani situato in via Chiesa a S. Croce;**



Unità negoziale n.1 – Immobile n.11

Situato nel comune di Napoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, **Sezione urbana CHA, foglio 9, particella 141, A5 - abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza 1,5 vani situato in via Chiesa a S. Croce;**

Soggetti a favore:

XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Grumo Nevano (NA), C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 1/3;

XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA), C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 2/9;

XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA), C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 2/9;

XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA), C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 2/9;

Soggetti contro:

XXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:

EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE AL CONIUGE E AI FIGLI.

(ALLEGANO N. 2D)

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del 18/01/2006 Numero di repertorio 164739 per Notaio XXXXXXXXXXXX C.F. MNDLNS38P03F839E - Sede: Napoli (NA) - Data delle morte 22/10/2003 - Successione testamentaria - **Nota di trascrizione R.G. 28400, R.P. 21576 del 05/10/2022** nella quale si evince che relativamente a:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - situato in Napoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, alla Sezione urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Subalterno 7/ Sezione urbana CHA, Foglio 9, Particella 141, Subalterno 1, Appartamento, situato in via Chiesa a Santa Croce, n. civico CM;

Soggetti a favore:

XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Grumo Nevano (NA), C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 1/3;



XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA), C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 2/9;

XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA), C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 2/9;

XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA), C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 2/9;

Soggetti contro:

XXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:

AI FINI DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI SI CHIEDE, AI SENSI DELL'ART. 2648 DEL C.C., LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA' DI XXXXXXXXXXXX NATO A NAPOLI IL XXXXXXXXXXXX E DECEDUTO IL XXXXXXXXXXXX, GIUSTA DENUNCIA DEL 24/05/2004 NUM.427 VOL.14, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI NAPOLI 1 ADDI' 21/06/2004 AI NN. 17667/11043.

(ALLEGATO N. 2E)

4) Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto al sig. _____ per **atto stipulato dal notaio XXXXXXXXXXXX in data 13/12/1972** registrato in Giugliano il 18/12/1972 al n° 1569.

Nella **nota di trascrizione R.G. 61792, R.P. 46137 del -/-/1972** a favore di XXXXXXXXXXXX nato a Napoli il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a Napoli il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a Napoli il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a Napoli il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXXXXXX, si evince che: *la sig.ra XXXXXXXXXXXX dona: (...) b) a _____ che accetta : - in Napoli-Chiaiano Via Chiesa a S. Croce n° 22 nel piano scantinato complessivamente quattro vani senza servizio censiti in catasto alla partita 53503 foglio 9 n° 8/1 piano S1 categ. A/5 cl. 1^ vani 2,5 rd 400 e n° 141 piano S1 categ. A/5 cl.1 vani 1;5 rd 240;* (ALLEGATO N. 2F)

Si indicano, in risposta al seguente quesito, i vincoli e gli oneri gravanti sul bene.



Bene Pignorato:

Sezione urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Sub 8

Sezione urbana CHA, Foglio 9, Particella 141, Sub 6

(Graffate)

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nota di iscrizione R.G. 41109, R.P. 13240 del 18/10/2007 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo relativa a **Unità negoziale n. 1:**

- **Immobile n. 1** situato nel comune di Napoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati alla Sezione urbana CHA, foglio 9, particella 8, subalterno 8, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 2,5 vani situato in via Chiesa a Santacroce, n. civico 22, piano T; (Gruppo graffati 1)

- **Immobile n. 2** situato nel comune di Napoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati alla Sezione urbana CHA, foglio 9, particella 141, subalterno 6, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 2,5 vani situato in via Chiesa a Santacroce, n. civico 22, piano T; (Gruppo graffati 1)

Soggetti a favore:

XXXXXXXXXX sede Roma (RM) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Soggetti contro:

XXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

PIGNORAMENTI

Nota di trascrizione R.G. 15044, R.P. 11324 del 23/05/2022 – Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili relativo a **Unità negoziale n. 1:**

- **Immobile n.1** situato nel comune di Napoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, alla Sezione urbana CHA, foglio 9, particella 8, subalterno 8 – Sezione urbana CHA, foglio 9, particella 141, subalterno 6, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 2,5 vani situato in via Chiesa a Santa Croce n. CM, n. civico CM, piano T;

Soggetti a favore:



XXXXXXXXXX, sede Roma (RM) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Soggetti contro:

XXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
(ALLEGANO N. 2G, 2H)

Dall'esame dei registri catastali e degli atti di provenienza e dalle visure ipotecarie e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta sul sito *dati.agenziademanio.it* si evince che l'immobile pignorato non rientra nell'***Elenco dei Fabbricati del patrimonio immobiliare dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio sull'intero territorio nazionale.***

Dall'esame dei registri catastali, dagli atti di provenienza, si può affermare che il bene pignorato nel Comune di Napoli (NA) non è gravato da USI CIVICI.

LOTTO UNICO

Difformità urbanistico - edilizie: Presenti

Difformità catastali: Presenti

Si stimano i costi per la regolarizzazione = 8.000 Euro

Si precisa in risposta al quesito che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta poiché non si è proceduto alla regolarizzazione durante la procedura.

Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta sono allegate alla presente relazione. (ALLEGATO N. 2, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2H)

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità



e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

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

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

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

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

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

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

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

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

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei



requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

STUDIO DEI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI

Si precisa che l'immobile pignorato identificato al catasto fabbricati alla sez. urb. CHA, foglio 9, p.lla 8, sub 8 – p.lla 141, sub 6 (graffate), z.c.1, PT Cat. A/2, cl.3, vani 2,5, con RCE 303,42, deriva dalla fusione delle originarie p.lle 8/1 e 141, poi definite con p.lla 8, sub 7 – p.lla 141, sub 1 (graffate), e dal ripristino della situazione originaria mediante divisione che ha definito: p.lla 8/8 – 141/6 (graffate) e p.lla 8/9 – 141/7 (graffate).

Visti i seguenti titoli:

1) - **Atto di Compravendita Repertorio n. 61010 Raccolta n. 15422 stipulato il 15/10/2007** per dott. XXXXXXXXXXX, notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, **trascritto il 18/10/2007 R.G. 41108 R.P. 19597** da cui si evince che: *i costituiti convengono quanto segue. ART.1 – I coniugi XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, ciascuno per i propri diritti ed entrambi congiuntamente e solidamente per l'intero, vendono al signor XXXXXXXXXXX che accetta e acquista la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli via Chiesa a Santacroce n. 22 e precisamente: appartamento al piano terra composto di due camere, con angolo cottura e bagno, confinante con cortile comune, con beni _____, terrapieno e _____ ; censito al **NCEU sez. CHA foglio 9 n. 8/8 – 141/6 (graffate) z.c.1 PT Cat. A/2 cl.3 vani 2,5 con RCE 303,42 derivante dalla fusione delle originarie p.lle 8/1 e 141, definito con p.lla 8/7 – 141/1 (graffate), e dal ripristino della situazione precedente al 1967, definito con le p.lle 8/8 – 141/6 (graffate) e 8/9 – 141/7 (graffate).*** (ALLEGATO N. 2A)

2) Vista la **planimetria catastale storica** relativa allo stato pregresso del bene pignorato, che riporta la data: *Gennaio 1940* e che identifica il cespite, *Piano terraneo – Sottoposto al livello stradale*, in ditta XXXXXXXXXXX fu Gennaro (*proprietaria*), al



Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, in *via Chiesa a S. Croce a Chiaiano* alla Sezione urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, Subalterno 1 – Uiu soppressa;
(ALLEGATO N. 3)

SI PUÒ AFFERMARE CHE L'IMMOBILE PIGNORATO È STATO COSTRUITO PRIMA DEL 1942.

Si è verificato, per il cespite pignorato, presso gli **uffici del Comune di Napoli – Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia Privata:**

- ✓ Protocollo PG/2023/205034 che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio che nessuna documentazione è stata rinvenuta riguardo **Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna e Pratiche di agibilità dal 1975** alla data odierna e per quanto attiene la ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio non vi è alcun riscontro documentale.
(ALLEGATO N. 9)
- ✓ In Riferimento alla richiesta di **esistenza pratiche telematiche (DIA-SCIA-CIL)**, P.G./2023/204599, risulta che dalla consultazione degli archivi informatizzati dell'ufficio, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni dal 2010-2022.
(ALLEGATO N. 10)

Si è avuto riscontro, dalle indagini che la sottoscritta ha effettuato che per il cespite pignorato presso **Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio** che da accertamenti effettuati presso gli archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A. non risultano pervenute **istanze di condono edilizio** Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare pignorata.
(ALLEGATO N. 11)

Dalle indagini effettuate, riguardo il cespite pignorato, presso il **Settore antiabusivismo edilizio** risultano (PG. N. 263102 del 27 marzo 2022): *ai nominativi e indirizzi risultano i fascicoli di Contenzioso amministrativo relativo ad accertamenti di abusi edilizi (...) detti fascicoli sono risultati estranei alla procedura.*
(ALLEGATO N. 12)



DESTINAZIONE URBANISTICA

Si è verificato che l'immobile pignorato:

- rientra come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F – parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb – abitanti del parco** disciplinata dagli artt. 45¹ e 47² delle norme di attuazione della Variante al P.R.G. per il centro storico, la zona orientale la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004;
- rientra nell'**ambito 33 – Selva-Chiaiano** disciplinato dall'art. 162;
- come risulta dalla tav. 12 è classificata: **Vincoli geomorfologici per la maggiore estensione area a bassa instabilità e in piccola parte area a media-alta instabilità.**

¹ **Art. 45** - (Zona F - Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale)

1. La zona F individua le parti del territorio destinate alla formazione di parco territoriale costituito dall'insieme delle aree di complessivo pregio paesistico e ambientale, che comprendono boschi e aree coltivate, parchi e giardini storici, parchi di nuova formazione, comprendenti inoltre insediamenti urbani da riqualificare, in funzione della valorizzazione del parco attraverso attrezzature finalizzate alla fruizione del parco, sia pubbliche sia di uso pubblico. La zona F individua inoltre le attrezzature e gli impianti a scala urbana e territoriale. La disciplina prevista è volta alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali e storico-testimoniali ed alle modalità per il mantenimento del parco.

2. La zona F si articola nelle seguenti sottozone identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti e segnatamente:

- sottozona Fa1 - Aree agricole
- sottozona Fa2 - Aree incolte
- sottozona Fa3 - Aree boscate
- sottozona Fa4 - Aree a verde ornamentale
- sottozona Fa5 - Sito reale di Capodimonte
- sottozona Fa6 - Rupi e costoni
- sottozona Fb - Abitati nel parco
- sottozona Fc - Parchi di nuovo impianto
- sottozona Fd - Parco cimiteriale di Poggioreale
- sottozona Fe - Strutture pubbliche o di uso pubblico e collettivo
- sottozona Ff - Linee ferroviarie e nodi d'interscambio
- sottozona Fg - Aeroporto esistente
- sottozona Fh - Impianti tecnologici

3. Nelle sottozone Fa e Fb, l'eventuale indicazione di aree da sottoporre a procedura espropriativa è subordinata alla preventiva approvazione di un piano urbanistico esecutivo.

² **Art. 47** - (Sottozona Fb - Abitati nel parco)

1. La sottozona Fb identifica le parti del territorio correlate alle più rilevanti unità morfologiche e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale.

2. Le parti del territorio ricadenti in detta sottozona comprendono immobili da sottoporre a riqualificazione ambientale ai fini del ripristino delle condizioni di continuità delle unità morfologiche e della promozione di attività funzionali al parco di cui alla sottozona Fa.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono tese al ripristino delle condizioni alterate, al conseguimento di una adeguata accessibilità al parco e alla realizzazione di attrezzature pubbliche, di uso pubblico e collettivo.

4. Nella sottozona Fb il piano si attua mediante gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata di cui al comma 11 dell'articolo 46, finalizzati alle trasformazioni di cui al precedente comma 3. Detti strumenti sono estesi a un territorio che include parti organiche ricadenti in sotto zona Fa e abitati classificati come sottozona Fg a tali parti contigue e ad esse morfologicamente connesse. Gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive descritte agli articoli 16, 17 e 19.

5. Nelle more degli strumenti urbanistici esecutivi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

6. Le utilizzazioni compatibili negli edifici esistenti oltre quelle di cui all'articolo 21 punti a), b) sono quelle ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione, sportive.



- ricade nell'area del "**Parco – Metropolitano delle colline di Napoli**" (DPGRC n. 392 del 14.07.2004), in piccola parte in **zona B – riserva generale** e per la maggiore estensione in **zona C – riserva controllata** e pertanto risulta sottoposta alle disposizioni del **Dlgs 42/2004 parte terza**, art. 142 comma 1 lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali;
- risulta in parte classificata, nelle carte di rischio atteso e pericolosità elaborate nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come **R4-rischio molto elevato - (fattore di pericolosità da frana P3 – area a suscettibilità alta all'innescio)**
- Rientra nel perimetro del **centro edificato** individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71. (ALLEGATO N. 13)

Si precisa che dalle risultanze catastali attuali e storiche, dallo studio del titolo di provenienza e dalla visura della mappa catastale effettuata dalla sottoscritta attraverso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali, che l'immobile pignorato è stato identificativo in Mappali Terreni Correlati, Comune Napoli al Foglio 50, Particella 12. (ALLEGATO N. 3)

Si allega, in risposta al quesito, certificato di Destinazione Urbanistica per immobile individuato al: NCT: Foglio 50 particella 12. (ALLEGATO N. 13)

Considerata la scarsità della documentazione reperita come da certificazioni, non avendo avuto preciso riscontro riguardo la data di realizzazione del fabbricato in cui è situato il cespite pignorato che, dalla documentazione rinvenuta, non risulta realizzato in data antecedente al 1935 anno in cui è stato approvato il Regolamento Edilizio del Comune di Napoli secondo il quale nel Territorio del Comune di Napoli non è *permesso eseguire senza preventiva Licenza del Sindaco (...) a) costruzioni di nuovi edifici, sopralzi od ampliamenti di quelli esistenti;*

Come richiesto dal mandato la sottoscritta ha verificato che, ai fini dell'applicazione del Regolamento, il Territorio del Comune di Napoli è diviso in tre zone di cui la seconda zona comprende alla lettera e): la zona a confine del territorio comunale, comprendente i comuni aggregati del nord e precisamente a nord della linea Guantai, Orsolona, Santa Croce, Ponte Caracciola, Frullone, Garittone, Via Miano (Bellaria),



Cavone di Miano, Rettifilo Campo, Circumvallazione Cimitero. Alla luce di queste considerazioni si presume che l'immobile sia stato realizzato **ABUSIVAMENTE**.

In risposta al quesito si è proceduto alla verifica della possibilità di regolarizzare i beni sotto il profilo urbanistico.

Letto l'**art. 45 e l'art. 47 delle Norme di attuazione del P.R.G. vigente**, Visto l'**art. 36 del D.P.R. 380 del 2001** e successive modifiche che prevede in assenza di titoli abilitativi la possibilità di sanare solo: *se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*, letto l'art. 40 della Legge 47/85 e successive.

Visto che, come da certificazione urbanistica, parte della p.lla in cui è situato il cespite pignorato ricade in zona classificata **R4-rischio molto elevato - (fattore di pericolosità da frana P3 - area a suscettibilità alta all'innescio)**

Lette le Norme di Attuazione del Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico, Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, al Titolo III, Capo II - Rischio Molto Elevato da Frana, art. 19 (Interventi consentiti nelle aree a rischio molto elevato da frana) da cui si evince che: ***Nelle aree a rischio molto elevato da frana, di cui al presente Piano, sono consentiti tutti gli interventi e le attività espressamente ammessi ai sensi del presente Capo la cui attuazione non comporti incremento del carico insediativo.***

Letto l'**art. 142 comma 1 lettera f) del Dlgs 42/2004**, a cui è sottoposta l'area, da cui si evince che: *1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: (...) f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; ne consegue che è necessario richiedere parere all'ente preposto alla tutela che può essere positivo e negativo, e che nel caso in cui il parere espresso fosse negativo l'immobile dovrà essere demolito.*

Viste le considerazioni fatte la sottoscritta ritiene di esprimersi in termini di **ABUSO EDILIZIO NON SANABILE** e l'unico intervento auspicabile al fine della



regolarizzazione del bene pignorato, è il ripristino dello stato dei luoghi mediante **DEMOLIZIONE.**

COSTI DEMOLIZIONE

Per la determinazione dei costi relativi alla demolizione del fabbricato e nello specifico per la determinazione dei costi forfettari relativi al solo cespite pignorato da decurtare al valore di stima finale la sottoscritta ha stimato:

- 1) Costo di demolizione del fabbricato, calcolato vuoto per pieno e relativo al solo cespite pignorato;
- 2) Oneri di cantiere e della sicurezza;
- 3) Spese tecniche e professionali;
- 4) Spese per la regolarizzazione catastale.

Si stima per il cespite pignorato un prezzo di 8.000,00 Euro di costi da detrarre alla valutazione di stima.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE: 8.000,00 Euro

Si precisa che tali costi sono detratti dal valore di stima poiché non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

- F -

Formazione dei lotti

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

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

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

FORMAZIONE LOTTI



In risposta al presente quesito la sottoscritta definisce la formazione dei lotti (unico o plurimi) al fine di assicurare la maggiore appetibilità del bene. In particolare, la suddivisione in lotti è evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato.

Seguendo queste indicazioni si procede alla **formazione un LOTTO UNICO per la vendita.**

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel comune di Napoli (Na), in via Chiesa a Santa Croce, n. 22, piano T, composto da: camera, cucina e bagno, di una superficie commerciale complessiva di 60,34 mq; il tutto confinante a nord con altra unità immobiliare, a ovest con cortile, a est con altra unità immobiliare, a sud con un'altra unità immobiliare. L'intero immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) alla Sezione Urbana CHA, Foglio 9, Particella 8, sub 8 e Particella 141, sub 6 graffata.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a DIVERSA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA e risulta ABUSIVO.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = EURO 34.783,00

-G-

Valore del bene e costi

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

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

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

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione,



per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'immobile in argomento potrà essere venduto. Il mercato di riferimento è stato individuato considerando le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso e l'attuale stato d'uso e manutenzione dell'immobile oggetto di pignoramento. Per la determinazione del valore venale la sottoscritta procede alla determinazione del prezzo da porre a base d'asta, nel caso si riscontri la mancata sanabilità del bene, con la stima del valore d'uso (Val. d'uso) calcolato per dieci anni, dell'area di sedime (Val. area) e decurtando i costi necessari alla demolizione (Cd) del cespite pignorato, secondo la seguente formula:

PREZZO A BASE D'ASTA = (Val. d'uso x 10) + Val. area - Cd

VALORE D'USO

il "*Valore in Uso*" esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore, si tratta cioè del valore attuale dei flussi finanziari che si stima deriveranno dall'uso continuativo dell'attività e dalla dismissione della stessa al termine della sua vita utile.

Per ottenere il valore d'uso è necessario stimare il valore attuale di stime di flussi di cassa futuri attesi derivanti dall'uso continuato di un asset e dalla sua disponibilità al termine della sua vita utile.

Per la presente procedura di stima i flussi di cassa corrispondono ai canoni di locazione dell'immobile calcolati secondo un probabile scenario temporale di 10 anni, intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di provvedimento repressivo ai fini della regolarizzazione dell'immobile.

Per la determinazione del valore di locazione espresso in Euro/mq si fornisce di seguito l'elenco delle fonti utilizzate.

1. *Osservatorio del mercato immobiliare;*



2. immobiliare.it; idealista.it

Di seguito si riepilogano i risultati tratti dalle fonti consultate.

1.OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

La banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio fornisce i seguenti dati:

Provincia: Napoli, Comune: Napoli, Fascia/Zona: Periferica/CAMALDOLI, NUOVO POLICLINICO, CAMALDOLILLI, VIA GUANTAI AD ORSOLONA, SANTA CROCE – Codice zona: D36 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale – Anno 2022 - 2 Semestre - Stato conservativo: NORMALE, Tipologia: Abitazione di civili. (ALLEGATO N. 14)

Valore locazione (€/mq x mese): min 4,9 €/mq x mese – max 7,2 €/mq x mese

Valore medio di locazione (€/mq x mese): 6,05 €/mq x mese

2. LOCAZIONI

INTERVALLO CANONE DI LOCAZIONE RILEVATO NEL MERCATO

5,4 Euro/mq – 8,0 Euro/mq

Prezzo medio unitario rilevato: 6,7 Euro/mq

Dai dati desunti dalle ricerche di mercato si ritiene attribuire al bene in questione il valore di locazione mensile di 7,2 euro/mq che coincide con il prezzo massimo rilevato dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio.

Valore di locazione (mensile)= 7,2 €/mq

COEFFICIENTI PER IL CALCOLO DELLE SUPERFICI in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, per il calcolo della superficie commerciale si sono utilizzati i criteri recati dal regolamento di cui al DPR 23 marzo 1998 n.138 validi per unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato.



Abitazione			100%
Accessori a servizio indiretto dell'abitazione (cantine, soffitte e simili)	Comunicanti	Fino alla metà superficie dell'abitazione	50%
	Non comunicanti		25%
Balconi, terrazze e simili (pertinenze esclusiva)	Comunicanti con l'abitazione	Fino a m 25	30%
		Parte eccedente	10%
	Non comunicanti con l'abitazione	Fino a m 25	15%
		Parte eccedente	5%
Pertinenza esclusiva aree scoperte (posti auto, giardino, corti...)		Fino alla superficie dell'abitazione	10%
		Parte eccedente	2%

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Il valore locatizio calcolato viene calibrato utilizzando dei **coefficienti correttivi** o di **merito** nell'intervallo 1,20 (migliore) – 0,70 (peggiore) i cui indicatori sono forniti di seguito:

- Caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica...)
- Caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, luminosità, piano, accessibilità, funzionalità...)
- Caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, impianti, tipologia delle strutture...)
- Stato di conservazione e manutenzione
- Caratteristiche tipologiche
- Caratteristiche ambientali estrinseche (rumorosità, accessibilità della zona, disponibilità di servizi e parcheggio...)



Descrizione	qualità	Importanza	Coefficiente
POSIZIONE	BUONA	100	1,10
CARATT. AMBIENTALI ISTRINSECHE	DISCRETE	100	0,90
CARATT. TECNICHE E FUNZIONALI	DISCRETE	100	0,90
CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	BUONA	100	1,00
CARATT. TIPOLOGICHE	SUFFICIENTE	100	0,80
CARATT. AMBIENTALI ENTRINSECHE	DISCRETE	100	1,00
Valore medio			0,95

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI LOTTO

LOCALI	SUP. lorda mq	Parametri DPR 23 marzo 1998 n.138	SUP. commerciale mq
TOTALE VANI APPARTAMENTO	60,34	100%	60,34
TOTALE SUPERFICIE			60,34

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO IN VENDITA=60,34 mq

Valore locatizio ragguagliato:

Valore di locazione (mensile)= 7,2 €/mq x 0,95 = 6,84 €/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Stima del valore d'uso:

Il canone mensile lordo è pari:

€/mq x mese 6,84 x 60,34 mq= € 412,73 x mese

Il reddito annuo lordo è pari: € 412,73 x 12 mesi = € 4.952,76

Reddito annuo lordo = € 4.952,76

A tale valore lordo vanno detratte le seguenti spese annue:

1. spese per oneri di manutenzione straordinaria (stimati nel 5%):

€ 4.250,4 x 0,05 = **€ 247,64**

2. tributi (IMU) a carico del proprietario:

reddito catastale: € 303,42

Imposta IMU (totale annuo) calcolata dal sito www.riscotel.it è pari a **540,33 €**

Reddito annuo: € 4.164,79

Rata mensile pari a: € 347,07

Il calcolo del flusso di cassa corrispondente ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile periodo di 10 anni è pari a: **41.647,9 Euro.**

VALORE D'USO: 41.647,90 EURO

STIMA AREA DI SEDIME

Totale area di sedime: **62,38 mq**

Si è verificato che l'area di cui è parte il cespite pignorato ricade in **zona F – parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb – abitanti del parco** disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della Variante al P.R.G. per il centro storico, la zona orientale la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 dai quali si evince che nella zona del piano sono ammessi solo: ***interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.*** (ALLEGATO N.13)



Vista la destinazione dell'area di sedime del fabbricato di cui è parte il cespite pignorato la sottoscritta determina il valore dell'area di sedime, relativa al bene pignorato, ricercando nel mercato il più probabile valore dell'area attribuibile ad esso da compratori e venditori ordinari.

Il metodo di stima consiste nella valutazione per confronto con i prezzi medi unitari di mercato di beni aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona. Relativamente al valore di mercato espresso in Euro/mq si fornisce di seguito l'elenco delle fonti utilizzate:

immobiliare.it; casa.it; idealista.it.

COMPRAVENDITE

Di seguito alcune proposte di vendita dal mercato immobiliare indicando il relativo valore di mercato attribuito a terreni ricercati nel comune di Napoli (NA).

<u>FONTE</u>	<u>TIPOLOGIA</u>	<u>MQ</u>	<u>PREZZO</u>	<u>LOCALIZZAZIONE</u>	<u>PREZZO UNITARIO</u>
casa.it	Terreno agricolo	1.000	70.000,00 Euro	Via A. Cinque (Chiaiano)	70,00 Euro/mq
immobiliare.it	Terreno agricolo	4.000	60.000,00 Euro	Via Cupa Vecchia (Chiaiano)	15,00 Euro/mq
immobiliare.it	Terreno agricolo	3.600	380.000,00 Euro	Via Marco Rocco di Torrepadula (Piscinola)	106,00 Euro/mq

Prezzo medio unitario rilevato: 64,00 Euro/mq

L'area di sedime relativa al cespite pignorato è suolo di una porzione di fabbricato (art. 1117 c.c.).

Dai dati desunti dalle ricerche di mercato si ritiene attribuire all'area di sedime un valore di stima pari a 5.000,00 Euro.



STIMA AREA DI SEDIME = 5.000,00 EURO

STIMA IMMOBILE

PREZZO A BASE D'ASTA = (Val. d'uso x 10) + Val. area - Cd

VALORE D'USO: 41.647,90 EURO

VALORE AREA DI SEDIME = 5.000,00 EURO

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE: 8.000,00 EURO

PREZZO A BASE D'ASTA = 41.647,90 + 5.000 - 8.000 = 38.647,90 Euro

VALORE IMMOBILIARE STIMATO DEL LOTTO = 38.647,90 Euro

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione il prezzo base d'asta del cespite tenendo 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, in questo caso nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA LOTTO IN VENDITA

Euro 38.647,90 X 10% = Euro 3.864,79

Euro 38.647,90 - Euro 3.864,79 = Euro 34.783,11 circa Euro 34.783,00

PREZZO BASE D'ASTA = EURO 34.783,00

Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico ricevuto nelle modalità richieste, la sottoscritta consegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatale.

L'esperto stimatore

Arch. Immacolata Guarino



ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO N.1 – *Certificati di Stato Civile e Certificati di Residenza Storico -*

Visure ipotecarie:

ALLEGATO N.2 – *Ispezioni ipotecarie (Elenchi formalità Sez. CHA, foglio 9, p.lla 8, sub 8_p.lla141, sub 6_p.lla 8, sub 7_p.lla 141, sub 1_p.lla 8, sub 1 e Proprietario)*

Note:

ALLEGATO N.2A – *Compravendita*

ALLEGATO N.2B – *Trascrizione Compravendita*

ALLEGATO N.2C – *Trascrizione Compravendita*

ALLEGATO N.2D – *Trascrizione Successione R.G. 17667 R.P. 11043 del 21/06/2004*

ALLEGATO N.2E – *Trascrizione Accettazione eredità R.G. 28400 R.P. 21576 del 05/10/2022*

ALLEGATO N.2F – *Trascrizione Donazione*

ALLEGATO N.2G – *Iscrizione R.G. 41109, R.P. 13240 del 18/10/2007*

ALLEGATO N.2H – *Trascrizione R.G. 15044, R.P. 11324 del 23/05/2022-Pignoramento*

ALLEGATO N. 3 - *Visure catastali*

Disegni:

ALLEGATO N. 4 – *Sovrapposizione mappa catastale - Mappa satellitare*

ALLEGATO N.5 – *Planimetria stato di fatto*

ALLEGATO N.6 – *Planimetria del Rilievo Metrico*

ALLEGATO N. 7 - *Sovrapposizione stato di fatto - Planimetria catastale*

ALLEGATO N. 8 – *Foto*

ALLEGATO N.9 – *Certificazione Ufficio Tecnico_Pratiche edilizie-Agibilità*

ALLEGATO N.10 – *Certificazione Ufficio Tecnico_DIA-SCIA-CIL*

ALLEGATO N.11 – *Certificazione Ufficio Condono*

ALLEGATO N.12 – *Certificazione Ufficio Antiabusivismo*

ALLEGATO N.13 – *Certificato di Destinazione Urbanistica*

ALLEGATO N. 14 – *Valori immobiliari*

ALLEGATO N. 15 - *Verbale di accesso*

