

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV Sezione Civile - Centro Direzionale - Torre A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Presidente Dott.ssa Maria Balletti

Esecuzione immobiliare N.R.G.E. 320/2022

---

Creditore procedente:

Debitrice eseguita:

---

Creditore intervenuto:

---

Custode del compendio immobiliare pignorato:

Avv. Rita VACCARO - ritavaccaro@avvocatinapoli.legalmail.it

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

Arch. Carolina Cigala - carolina.cigala@archiworldpec.it

nomina 20/07/2023 - giuramento 21/07/2023

---

ELABORATO PERITALE

RELAZIONE TECNICA pagg. I-XXV

ALLEGATI n. 8 pagg. 1 - 97

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Carolina CIGALA

Napoli, 15/2/2024



**Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Balletti**  
**Tribunale di Napoli- XIV Sezione Civile**

**PREMESSA**

Con ordinanza pronunciata in data 20/7/2023 la S.V. designava la sottoscritta Arch. Carolina Cigala, con studio in Napoli alla via Aniello Falcone n. 332, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n. 5039, esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione promosso da  
contro

La scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento telematico il 21/7/2023.

La S.V. stabiliva la data del 14/2/2024, rinviata d'ufficio al 21/2/2024, per la determinazione delle modalità di vendita disponendo che il deposito della perizia venisse effettuato almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione, previa comunicazione alle parti ed al custode, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.,.

A causa di ritardi nell'acquisizione della documentazione inerente la verifica della conformità edilizia ed urbanistica, l'Elaborato Peritale, composto di Relazione Tecnica (pagg. I-XXV) ed Allegati (pagg. 1-97), è stato depositato in data 15/2/2024 ed è stato contestualmente trasmesso al custode e al creditore procedente a mezzo pec e alla debitrice a mezzo mail, come richiesto in sede di accesso (cfr. ricevute in calce alla presente relazione).

La scrivente dichiara inoltre di non avere ricevuto l'acconto stabilito in sede di conferimento del mandato, pari ad € 800,00, posto provvisoriamente a carico del creditore procedente all'avvio delle operazioni peritali.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

La sottoscritta si è recata presso i luoghi di causa, alla Via Fontanelle n. 17/A, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Rita Vaccaro alla data del 20 settembre 2023 alle ore 16.00.

Nell'appartamento, al piano terra con ingresso indipendente, identificato in N.C.E.U. alla Via Calata Fontanelle n. 17/A, censita al N.C.E.U. alla Sezione Urbana STE Foglio 5 Particella 61 Subalterno 1, rinvenivano dapprima il \_\_\_\_\_, padre dell'esecutata, e successivamente giungeva la debitrice \_\_\_\_\_ alla presenza della quale venivano effettuate le operazioni di rito ed i rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

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

Si procurava poi, la documentazione appresso descritta mediante accesso presso i singoli uffici:

- Catasto del Comune di Napoli , 11/9/2023, 9/1 e 6/2/2024
- Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli, 9, 18 e 19/1/2024
- Urbanistica del Comune di Napoli, 9/1 e 11/1/2024



- Soprintendenza per il Comune di Napoli, 9 e 26/1/2024
- Agenzia delle Entrate, 6/2/2024
- Anagrafe del Comune di Napoli, 9/1/2024
- Amministrazione condominiale, 9 e 17/1/2024
- Archivio notarile, 22/1/2024 e 6,8/2/2024

## SINTESI DELLA VICENDA GIUDIZIARIA

A seguito del mancato rimborso delle rate del mutuo fondiario a rogito del Notaio Giustino Rossi del 26/1/2006, rep. N. 56665/racc. n. 19484, e rimasto senza esito l'invito al pagamento del complessivo importo di € 48.921,43 rivolto con l'atto di precetto notificato in data 22/2/2022 per la Sig.ra

, la società e per essa, quale mandataria la società, procedeva alla richiesta del pignoramento immobiliare a carico della Sig.ra

per la piena proprietà dell'unità immobiliare sita a Napoli, alla Via Fontanelle n. 17/A, in N.C.E.U. alla Sezione Urbana STE Foglio 5 Particella 61 Subalterno 1, categoria A/4, Vani 3,5, classe 3.

Il pignoramento veniva trascritto in data 18/7/2022 ai nn. 21805/16442 e la relativa procedura esecutiva veniva assegnata alla S.V.

## MANDATO DEL GIUDICE E RELATIVE RISPOSTE

La S.V., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha conferito incarico alla scrivente consulente di relazionare sui seguenti quesiti:

### QUESITO A

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che 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.

### RISPOSTA QUESITO A

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

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

Il creditore procedente ha depositato:

- in data 6/7/2022, l'istanza di vendita del cespite pignorato;
- in data 20/7/2022, la certificazione ipocatastale (allegato 2) redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vetrano, Notaio in Corleone in data 25/7/2022, che è risalita all'atto ultraventennale per Notaio Giancarlo



Iaccarino del 6/7/2001 rep. n. 2568, trascritto il 10/7/2001 c/o la Conservatoria dei RR.II. ai nn.15372/10514 con cui il  
acquistò il bene dai

- in data 28/7/2022, la nota di trascrizione del pignoramento.

**La data della trascrizione del pignoramento è il 18/7/2022 e la certificazione notarile risale all'atto di acquisto ultraventennale per notaio Notaio Giancarlo Iaccarino del 6/7/2001, coprendo dunque il ventennio e confermando la continuità ventennale delle trascrizioni.**

In ordine alla provenienza, la scrivente ha provveduto ad acquisire:

- atto di compravendita 26/1/2006 per Notaio Giustino ROSSI in Somma Vesuviana (NA rep. 156664/19483, trascritto a Napoli 1 il 24/2/2006 ai nn. 7233/3331 (allegato 3.1), con cui la piena proprietà dell'immobile pignorato pervenne all'esecutaz

per averlo acquistato in regime di separazione dei beni dal Sig.

- nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 23/3/2005 per Notaio Amalia Rosaria TUCCI PACE in Frattamaggiore (NA) rep. 43850 Trascritto Conservatoria di Napoli I ai nn. 12417/5934 del 13/4/2005 (allegato 3.2), con cui l'immobile pervenne al

, per averlo acquistato dal

- atto di compravendita 6/7/2001 per Notaio Giancarlo IACCARINO in Massa Lubrense (NA) rep. 2568, Trascritto alla Conservatoria di Napoli 1 ai nn. 15372/10514 in data 10/7/2001 (allegato 3.3) con cui il Sig. acquistò il bene dai Sigg.

In tale ultimo atto all'art. 6) - Storia della provenienza, si evince ulteriormente che:

- ai suddetti il bene era pervenuto per successione del Sig. deceduto "ab intestato" in Napoli il 21/5/1192 e di cui alla relativa denuncia presentata al Competente Ufficio di Napoli ed inserita al n. 7445 del volume 3479 e trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli 1 in data 15/2/1995 al n. 2032 e successiva denuncia modificativa presentata al medesimo ufficio in data 15/2/1995 ed inserita al n. 1176 del volume 3702 e verbale di rinuncia all'eredità da parte del coniuge Sig.ra, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli in data 22/10/1992 al n. 426 registrato in Napoli in data 29/10/1992 al n. 17416;

- al Sig. il bene era pervenuto per acquisto fattone dal Sig. con atto di compravendita per Notaio Pietro Paolo PIROLO di Napoli del 15/11/1965 registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici in data 3/12/1965 al n. 26237 e trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Napoli



in data 1/12/1965 ai nn. 57766/41161.

### Diritto di proprietà

Nell'atto per Notaio Giustino Rossi di Somma Vesuviana, rep. 156664/19483, trascritto a Napoli 1 il 24/2/2006 ai nn. 7233/3331 (allegato 3.1), che attesta la titolarità della piena proprietà dell'immobile pignorato in capo all'esecutata Sig.ra

*l'unità negoziale è così descritta: piena proprietà dell' "immobile sito nel Comune di Napoli facente parte del fabbricato alla Calata Fontanelle e precisamente, appartamento ubicato al piano terra, composto da due vani ed accessori e terrazzino retrostante, confinante con Vico Calce a Materdei, con Calata Fontanelle e con casa del portiere. Al N.C.E.U. sezione STE foglio 5 p.lla 61 sub 1, Via Fontanelle civico 17/A piano T, z.c. 7, categoria A4, classe 3, vani 3,5, r.c. € 130,15".*

Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, si evince all'articolo 3 che *"la consistenza immobiliare viene trasferita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze, servitù attive e passive risultanti da giusto titolo, con i proporzionali diritti condominiali a norma di legge sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato".*

Dalla **ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato per il periodo dal 1/6/1994 al 511/2/2024**, effettuata in data 6/2/2024 (allegato 5.5), il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità:

### Elenco delle formalità

1. **Trascrizione del 10/7/2001** - Registro Particolare 10514 Registro Generale 15372 dell'atto di compravendita per notaio Giancarlo Iaccarino repertorio 2568 del 6/7/2001;
2. **Iscrizione del 10/7/2001** - Registro Particolare 3143 Registro Generale 15373 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto per notaio Giancarlo Iaccarino repertorio 2569 del 6/7/2001;
3. **Trascrizione del 13/4/2005** - Registro Particolare 5934 Registro Generale 1241 dell'atto di compravendita per notaio Amalia Rosaria Tucci Pace Repertorio 43850 del 23/3/2005;
4. **Trascrizione del 24/2/2006** - Registro Particolare 3331 Registro Generale 7233 dell'atto di compravendita per notaio Giustino Rossi Repertorio 56664/19483 del 26/1/2006;
5. **Iscrizione del 24/2/2006** - Registro Particolare 2756 Registro Generale 7234 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto per notaio Giustino Rossi Repertorio 56665/19484 del 26/1/2006;
6. **Trascrizione del/10/2008** - Registro Particolare 24082 Registro Generale 37055 dell'atto per causa di morte - certificato di denunciata successione per Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 1176/3702 del 15/2/1995;
7. **Trascrizione del 17/5/2018** - Registro Particolare 10621 Registro Generale 13824 di verbale di pignoramento immobili per Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli Repertorio 2678/2017 del 18/12/2017;



8. **Trascrizione del 18/7/2022** - Registro Particolare 16442 Registro Generale 21805 di verbale di pignoramento immobili per Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli Repertorio 11947 del 25/5/2022.

In data 8/2/2024 la Cancelleria della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, su richiesta della scrivente, ha attestato che "*la procedura di pignoramento con nota di trascrizione n.r.g.e. 132824 - reg. part. n. 10621 del 17/5/2018 (allegato 5.6), recante n.r.g.e. 2/2018 iscritto dal creditore procedente*

*), creditore surrogante*

*nei confronti*

*della stessa debitrice esecutata Sig.ra*

*è*

*"ESTINTA per inefficacia per mancato deposito della documentazione ipocatastale nel termine previsto dalla legge e cancellata in data 4/3/2021 dal G.E. dott.ssa Maria Balletti (allegato 4.5), confermando quanto descritto dal custode giudiziario nella sua "Relazione sulla completezza documentale e accesso" ed integrando la documentazione inerente l'intervenuta estinzione del pignoramento.*

**Pertanto sul bene risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:**

Elenco formalità pregiudizievoli

- **iscrizione di ipoteca volontaria in data 24.02.2006 ai nn.7234/2756** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in favore di \_\_\_\_\_ e contro la debitrice esecutata nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/1/2006 n. rep. 56665/19484 Notaio Giustino Rossi Sede Somma vesuviana (NA);

- **trascrizione di verbale di pignoramento in data 18/7/2022 ai nn.21805/16442 (cron.11947/2022)** emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Napoli a favore di \_\_\_\_\_ e contro la Sig.ra \_\_\_\_\_

debitrice esecutata, gravante su immobile in Napoli, Sezione Urbana STE Foglio 5 Particella 61 Sub. 1 - oggetto della presente procedura espropriativa.

Identificazione catastale

In base alle visure catastali estratte (allegato 5.1,5.2, 5.3) il bene è identificato in Napoli, alla via Fontanelle n. 17/A, piano terra, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sezione STE, al foglio 5, p.lla 61, sub 1, piano T, z.c. 7, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale mq 61, escluse aree scoperte mq 61; confinante con Calata Fontanelle, Vico Calce a Materdei, proprietà aliena e con atrio, e la sua descrizione corrisponde al cespite staggito. In Catasto terreni del Comune di Napoli, al foglio 99 particella 61.

La planimetria presentata il 16/10/1957 è stata pubblicata in impianto meccanografico il 9/11/2015.

Non sono intervenute modifiche nei dati catastali, a meno dell'aggiornamento del quadro tariffario.

Il bene è nella piena proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_, come correttamente indicato in atti.



Tra lo stato rilevato in data 20/9/2023 (allegato 8.2) e la visura planimetrica del 16/10/1957 (allegato 5.3) sono state accertate difformità, rappresentate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3), inerenti non solo la distribuzione interna, ma che hanno comportato aumenti di superficie e di volume con modifiche di prospetto interno.

Su tale ultimo aspetto, nello specifico, il "terrazzino retrostante", indicato in planimetria come "cortile", è stato in parte occupato da un locale realizzato abusivamente, determinando un aumento di volumetria e modifica di prospetto.

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.*

La scrivente ha provveduto ad acquisire il titolo di acquisto in favore del debitore per Notaio Giustino Rossi di Somma Vesuviana, rep. 156664/19483, trascritto a Napoli 1 il 24/2/2006 ai nn. 7233/3331 (allegato 3.1). Tale atto attesta la titolarità della piena proprietà dell'immobile pignorato in capo all'esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ (allegato 3.1).

Ha inoltre acquisito i precedenti atti con cui l'immobile è stato compravenduto, nel 23/3/2005 per Notaio Amalia Rosaria TUCCI PACE in Frattamaggiore (NA) rep. 43850 Trascritto Conservatoria di Napoli I ai nn. 12417/5934 del 13/4/2005 (allegato 3.2) e nel 6/7/2001 per Notaio Giancarlo IACCARINO in Massa Lubrense (NA) rep. 2568, Trascritto alla Conservatoria di Napoli 1 ai nn. 15372/10514 in data 10/7/2001 (allegato 3.3).

Negli atti l'unità immobiliare compravenduta è conformemente descritta come abitazione composta da due vani intercomunicanti e terrazzino retrostante, confinante con Vico Calce a Materdei, con calata Fontanelle e con casa del portiere, riportata nel N.C.E.U. alla Sez. STE foglio 5 p.lla 61 sub 1.

Per quanto riguarda l'indirizzo, nell'atto Iaccarino è indicato al Corso Fontanelle n. 17/A, negli atti successivi alla Calata Fontanelle n. 17/A, in catasto Via Fontanelle n. 17/A.

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; certificato di residenza.*

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, acquisito in data 9/1/2024, risulta che la debitrice Sig.ra \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ha contratto matrimonio in data 10/10/2005 con il Sig \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in regime di separazione dei loro rapporti patrimoniali (allegato 4.1).

Pertanto la debitrice ha contratto matrimonio in data precedente l'acquisto del bene, segnatamente intervenuto il 26/1/2006, ma in regime di separazione dei beni.

L'immobile pertanto può confermarsi di piena ed esclusiva proprietà della debitrice esecutata.

**Alla luce di quanto precede il pignoramento risulta essere stato correttamente eseguito sulla piena proprietà dell'immobile che si appartiene in ragione di 1/1 a**

## QUESITO B

### Identificazione e descrizione attuale del bene

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

#### **Identificazione pregressa del bene**

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

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

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

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



*l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

## RISPOSTA QUESITO B

### Identificazione e descrizione attuale del bene

Tipologia del bene: abitazione di tipo popolare con ingresso su strada, ubicata al piano terra di un fabbricato in muratura di tufo avente affaccio su due lati, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un terrazzino, altezza interna pari a ca. m 3,45 nel locale principale, m 3,20 negli altri ambienti;

Dati attuali: appartamento al piano terra del fabbricato sito in Napoli alla Calata Fontanelle n. 17/A, con ingresso indipendente su strada;

Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq 68,40, superficie utile coperta ca. mq 47,15; al netto degli abusi non sanabili, la superficie commerciale vendibile è pari a ca. 57,60, la superficie utile coperta è pari a ca. mq 37,85;

Dati catastali: nel NCEU del Comune di Napoli, alla Sezione STE, al foglio 5, p.lla 61, sub 1, piano terra, z.c. 7, cat. A/4, classe 3, vani 3,5 r.c. €.130,15;

Confini: confinante con Vico Calce a Materdei, con Calata Fontanelle e con casa del portiere.

Descrizione attuale del bene: il bene si trova al piano terra del fabbricato, a due piani, in Napoli alla Calata Fontanelle n. 17/A, in posizione angolare tra la Calata Fontanelle e la scalinata di Vico Calce a Materdei (allegato 8.1), destinato ad abitazioni, nel centro storico.

Lo stato di manutenzione è mediocre; le facciate, intonacate, presentano tracce di degrado per l'azione degli agenti atmosferici e per l'inquinamento (allegato 8.5 foto 1); l'ingresso dell'appartamento, a doppio battente in alluminio bianco, con persiane esterne di colore marrone, è posto alla destra del portone della palazzina (foto 2), direttamente su strada, ed è sormontato da una tettoia con struttura in ferro e sovrastante pannello in pvc.

E' presente amministrazione condominiale, in gestione all'Avv. Maria Di Fenza, con ufficio alla Via Santa Maria a Cubito n. 601 80145 - Napoli (maria.difenza@alice.it).

Il portoncino di ingresso immette in un ambiente di ca. mq 16,00 adibito a soggiorno con angolo cottura (foto 3,4,5), alto ca. m 3,45; proseguendo sono disposti un bagno di ca. mq 3,85, con doccia, e altezza pari a ca. 2,15 m (foto 6,7), con sovrastante ripostiglio, e due ulteriori locali, di altezza pari a ca. m 3,20, adibiti a camere da letto. La prima camera da letto di ca. mq 18,00, è priva di finestre (foto 8,9,10,11) ed è direttamente collegata alla seconda camera da letto, di ca. mq 9,30 (foto 12,13,14,15), con affaccio sul terrazzino a livello di ca. mq 4,40, lastricato, e nel quale sono posizionati boiler e lavatrice (foto 16,17,18).

Lo stato di manutenzione è discreto, riferibile alla ristrutturazione effettuata circa 3 anni fa, come dichiarato dalla debitrice; le finiture sono di tipo ordinario, gli impianti elettrico ed idrico appaiono adeguati, per quanto non siano state esibite certificazioni. Non è presente impianto di riscaldamento autonomo, né



fornitura di gas; l'acqua calda è alimentata da boiler, gli infissi sono alluminio a taglio termico; le porte interne sono in multistrato di colore bianco.

Gli ambienti principali sono pavimentati in gres di colore grigio di formato quadrato, il bagno in listelli di gres, effetto legno.

Le pareti del soggiorno sono rivestite in listelli di gres nella varie tonalità del grigio e sul lato confinante con Vico Calce, sono evidenti fenomeni di umidità da risalita; le camere da letto sono tinteggiate con pittura pantonata. Sono presenti controsoffitti piani, e in alcune parti sono rinvenibili lievi tracce di infiltrazioni. Le condizioni di illuminazione ed areazione sono scarse, essendo l'immobile ubicato al piano terra e solo due ambienti hanno affaccio esterno, di cui uno costituito dalla porta di ingresso sulla strada e l'altro su vanella.

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, dal titolo attestante la proprietà per Notaio Giustino Rossi di Somma Vesuviana, rep. 156664/19483, all'articolo 3 si evince che *"la consistenza immobiliare viene trasferita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze, servitù attive e passive risultanti da giusto titolo, con i proporzionali diritti condominiali a norma di legge sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato"*.

Sono stati effettuati accurati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa identificazione del bene (allegato 8).

La scrivente ha acquisito **certificato di destinazione urbanistica** (allegato 6), attestante che la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti; in particolare, dalla data di vigenza del piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvato con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11/6/2004, l'immobile in N.C.T. al foglio 99 p.la 61 (correlato al N.C.E.U. Sez. STE Foglio 5 P.la 61) :

- ricade in **Zona A\_ insediamenti di interesse storico**, disciplinata dall'art 26 delle norme di attuazione della variante;
- è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione tipologica, **unità edilizia di recente formazione**;
- rientra nel **perimetro delle aree di interesse archeologico**;
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - Vincoli geomorfologici, **area a bassa instabilità**;
- rientra nel **perimetro delle centro edificato**

#### Identificazione pregressa del bene

Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione, il bene oggetto di pignoramento è identificato come **abitazione di tipo popolare** al piano terra del fabbricato sito in Napoli alla Calata Fontanelle n. 17/A, con ingresso indipendente su strada, composta da 3,5 vani catastali, confinante con Vico Calce a Materdei, con Calata Fontanelle e con casa del portiere e riportata nel NCEU del Comune di Napoli alla Sezione STE, al foglio 5, p.la 61, sub 1, piano terra, z.c. 7, cat. A/4, classe 3, vani 3,5 r.c. €.130,15;



**La visura storica per immobile conferma i dati di accatastamento e la consistenza (allegato 5.1).**

**Il bene risulta in piena proprietà della Sig.ra**

Dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle indagini effettuate, risulta che:

- l'immobile pignorato ricade in un fabbricato realizzato ante 1967 come si evince dai titoli di proprietà (allegato 3) e dalla esistenza della planimetria storica che risale al 1957;
- lo stato rilevato il 20/9/2023 non è conforme alla planimetria catastale del 16/10/1957 per modifiche effettuate nella distribuzione interna, inerenti anche lo spostamento del bagno, con sovrastante soppalco impostato ad altezza non regolamentare, e per un ampliamento di superficie e di volume, con la realizzazione di un vano su parte della superficie del terrazzo retrostante.

Per quanto attiene alle difformità riscontrate, rappresentate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3):

- l'aumento di superficie e di volume, con modifica di prospetto, in quanto abuso non sanabile dovrà essere eliminato e si dovrà procedere alle opere di ripristino del paramento originario;
- il piccolo soppalco, realizzato ad una altezza pari a ca. m 2,15 dal calpestio del bagno, dovrà essere demolito in quanto non rispetta l'altezza minima di m 2,40 stabilita dal regolamento edilizio per i locali accessori;
- le modifiche inerenti la distribuzione interna potranno essere sanate.

Anche a seguito delle considerazioni che saranno espresse in relazione alla conformità del bene, per regolarizzare catastalmente l'immobile, sarà necessario aggiornare la visura planimetrica a mezzo di procedura DO.C.Fa per la quale si prevede un costo pari ad € 250,00 oltre oneri contributivi e oneri di legge.

## QUESITO C

### Stato di possesso

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

### RISPOSTA QUESITO C



**Stato di possesso del bene**

L'immobile è occupato stabilmente dal padre della debitrice Sig. \_\_\_\_\_ e dal di lei fratello, Sig. \_\_\_\_\_ affetto da ritardo psicomotorio, come da certificato esibito, che hanno chiesto di continuare ad occupare l'immobile sino all'aggiudicazione, impegnandosi a ben mantenere lo stesso e a collaborare con gli organi della procedura.

Il bene pignorato non risulta oggetto di contratti di locazione.

In base a quanto riportato dalle quotazioni O.M.I., 1° semestre 2023, Napoli / Semicentrale/Sanità, codice zona C26 il valore locativo per abitazioni di tipo economico risulta compreso tra € 3,7/mq e € 5,7 /mq.

In considerazione dello stato dell'immobile, in condizioni discrete, della organizzazione e della distribuzione degli spazi in relazione alla forma e alla superficie, si ritiene di applicare un abbattimento del 10% al valore medio di € 4,7/mq e che riferito alla superficie utile rilevata pari a ca. mq 47,15, definisce un canone congruo pari a circa € 200,00/mese.

Di seguito si riportano i Valori indicati dall' OMI per la zona C26 in cui ricade il bene:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2 : NAPOLI

Comune: Napoli / Vomero

Fascia/zona:Semicentrale/Sanità/Osservatorio astronomico/Stella/Miracoli-Nocelle

Codice di zona: C26

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valori locazione (€/mq x mese) min 3,7 - max 5,7

Valore locazione medio 4,5

**QUESITO D****Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

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

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi.*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

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



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

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

## RISPOSTA QUESITO D

### Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Dalle visure ipotecarie estratte (allegato 5.5) e dalla attestazione acquisita presso la Cancelleria della V Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli (allegato 4.5), la sottoscritta ha accertato che sul bene esecutato risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **iscrizione di ipoteca volontaria in data 24.02.2006 ai nn.7234/2756** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in favore di \_\_\_\_\_ e contro la debitrice esecutata nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/1/2006 n. rep. 56665/19484 Notaio Giustino Rossi Sede Somma vesuviana (NA);

- **trascrizione di verbale di pignoramento in data 18/7/2022 ai nn.21805/16442** (cron.11947/2022) emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Napoli a favore di \_\_\_\_\_ e contro la Sig.ra \_\_\_\_\_

debitrice esecutata, gravante su immobile in Napoli, Sezione Urbana STE Foglio 5 Particella 61 Sub. 1 - oggetto della presente procedura espropriativa.

2) Per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, la scrivente ha acquisito certificato di destinazione urbanistica e **la destinazione residenziale è compatibile con le norme vigenti** (allegato 6).

Dalle documentazioni visionate presso il Comune di Napoli, Coordinamento Urbanistica - Governo del Territorio, **l'immobile inoltre non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza né nei piani territoriali paesistici. Tuttavia il bene **rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico**, ed essendo posto al piano terra, è necessario acquisire parere preventivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli alla presentazione di eventuali istanze edilizie.

Dal Certificato della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli, l'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici e **non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico** (allegato 7.6).

**Non risultano altresì vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici.**

3) Il fabbricato in cui ricade il bene è costituito in condominio e l'attuale amministratrice p.t. è Avv. Maria \_\_\_\_\_



Di Fenza, con ufficio alla Via Santa Maria a Cubito n. 601 80145 - Napoli (maria.difenza@alice.it) la quale con pec del 17/1/2024 a mezzo pec (allegato 4.4), in riscontro alle richieste formulate dalla scrivente dichiarava" di poter comunicare solo quanto di seguito indicato:

- a carico dell'unità immobiliare in oggetto **gravano insoluti per oneri condominiali ordinari e straordinari pari ad € 2.249,00**, giusta allegato bilancio al 31/12/2022, approvato il 7/7/2023;

- la gestione 2023 - non ancora consuntivata - **presenta debito di € 69,00 per quote ordinarie, oltre € 276,14 per quote straordinarie** derivanti da lavori urgenti al tratto fognario, giusta ingiunzione ABC".

In sede di accesso la debitrice ha dichiarato che la quota mensile ordinaria è pari a ca. € 15,00 e che sussistono morosità e che sussiste insoluto, oggetto di rientro transattivo.

Allo stato non è stato acquisito il certificato di agibilità né sono state esibite certificazioni impiantistiche.

## QUESITO E

### Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, 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. 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 i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

1) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva 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: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

2) 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 integrazioni 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.

## RISPOSTA QUESITO E

### Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

1) Il bene è ubicato al piano terra, con ingresso indipendente direttamente su strada, del fabbricato in Napoli, alla Calata Fontanelle n. 17/A, realizzato ante 1967, come si evince dai titoli di proprietà (allegati 3) e dagli ulteriori documenti esaminati (allegato 5).

**Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la scrivente ha acquisito:**

Presso l'Archivio Notarile e Studi Notarili

- l'atto di compravendita per Notaio Giustino Rossi di Somma Vesuviana, rep. 156664/19483, trascritto a Napoli 1 il 24/2/2006 ai nn. 7233/3331 (allegato 3.1), che attesta la titolarità della piena proprietà dell'immobile pignorato in capo all'esecutata Sig.ra

in cui l'unità negoziale è così descritta: piena proprietà dell' "immobile sito nel Comune di Napoli facente parte del fabbricato alla Calata Fontanelle e precisamente, appartamento ubicato al piano terra, composto da due vani ed accessori e terrazzino retrostante, confinante con Vico Calce a Materdei, con Calata Fontanelle e con casa del portiere. Al N.C.E.U. sezione STE foglio 5 p.lla 61 sub 1, Via Fontanelle civico 17/A piano T, z.c. 7, categoria A4, classe 3, vani 3,5, r.c. € 130,15";

- i precedenti atti con cui l'immobile è stato compravenduto, nel 23/3/2005 per Notaio Amalia Rosaria TUCCI PACE in Frattamaggiore (NA) rep. 43850 Trascritto Conservatoria di Napoli I ai nn. 12417/5934 del 13/4/2005 (allegato 3.2) e nel 6/7/2001 per Notaio Giancarlo IACCARINO in Massa Lubrense (NA) rep. 2568, Trascritto alla Conservatoria di Napoli 1 ai nn. 15372/10514 in data 10/7/2001 (allegato 3.3); riscontrando che nei titoli di proprietà l'unità immobiliare compravenduta è conformemente descritta come abitazione composta da due vani intercomunicanti e terrazzino retrostante, confinante con Vico Calce a Materdei, con calata Fontanelle e con casa del portiere, riportata nel N.C.E.U. alla Sez. STE foglio 5 p.lla 61 sub 1.



Presso gli Uffici Tecnici

- Certificato del Comune di Napoli, Servizio Antiabusivismo atti amministrativi, **attestante l'inesistenza di fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi** (allegato 7.2);
- Certificato del Comune di Napoli, Servizio Antiabusivismo e Condono edilizio, **attestante l'inesistenza di pratiche di condono ricadenti sul bene** (allegato 7.4);
- Certificato della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli, attestante che "al momento **non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico)** delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004. L'immobile in questione, inoltre, **non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici**" (allegato 7.6);
- Certificazione di destinazione urbanistica del Comune di Napoli, Area Urbanistica, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa (allegato 6), attestante che per l'immobile al N.C.T. foglio 99 p.lla 61, **la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti**; in particolare, dalla data di vigenza del piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvato con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11/6/2004, la p.lla 61:
  - ricade in **Zona A\_ insediamenti di interesse storico**, disciplinata dall'art 26 delle norme di attuazione della variante;
  - è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione tipologica, **unità edilizia di recente formazione**;
  - **rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico**;
  - **non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza;
  - è classificata, come risulta dalla tavola 12 - Vincoli geomorfologici, **area a bassa instabilità**;
  - **rientra nel perimetro delle centro edificato**

Pertanto per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, l'immobile non rientra nel vincolo paesaggistico e non risulta gravato da vincoli di natura artistica, storica; non risultano altresì vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile né risultano diritti demaniali o usi civici, mentre ricade in area di interesse archeologico.

**Sulla base delle verifiche effettuate e delle documentazioni acquisite:**

- in atto per Notaio Rossi del 2006, i venditori dichiarano che il fabbricato è stato realizzato ante 1967, dichiarazione che trova conferma, oltre che nei caratteri costruttivi e nella tipologia edilizia, nella data della prima planimetria catastale (16/10/1957) nonché nella data dell'atto con cui l'immobile fu compravenduto per notaio Pietro Pirolo di Napoli (15/11/1965), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 1/12/1965 ai nn. 57766/41161, richiamato all'art. 6 - Storia della provenienza del già citato atto per Notaio Iaccarino del 2005;



- tuttavia che la costruzione del cespite immobiliare in oggetto sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 non è sufficiente ad attestarne la legittimità urbanistica in quanto la legge n.1150 del 17/8/1942 all'art.31 indicava l'obbligo di licenza "nei centri abitati" e nelle zone interessate dalla pianificazione comunale (piani regolatori); il Comune di Napoli si dotò di Piano Urbanistico Generale nel 1939 e tale strumento urbanistico interessava tutto il territorio comunale, sul quale pertanto ricade tale obbligo per qualsiasi attività edilizia;
- la planimetria del 16/10/1957 costituisce pertanto la rappresentazione grafica più datata dell'immobile, essendo di poco antecedente al primo atto transattivo ricadente sul bene del 15/11/1965, e può essere ragionevolmente assunta come rappresentazione dello stato originario, nel mancato rinvenimento dei grafici e del titolo di licenza edilizia a causa dell'inagibilità dell'archivio cartaceo del comune per pratiche edilizie antecedenti al 1995 ;
- lo stato attualmente rilevato non corrisponde a quello rappresentato nella visura planimetrica catastale, per abusi inerenti modifiche nella distribuzione interna e aumenti di superficie e di volume con modifiche del prospetto.

### **Tutto ciò premesso**

Poiché dall'esame dei titoli, anche quello più remoto, non è possibile risalire al provvedimento abilitativo alla costruzione dell'intero fabbricato in cui ricade il bene oggetto del pignoramento, e gli uffici interpellati come innanzi spiegato, non hanno potuto fornire pieno riscontro alle richieste, non si può escludere che la ricerca cartacea per le pratiche edilizie ante 1995, allo stato non effettuabile per l'inaccessibilità all'archivio, possa dare indicazioni precise in merito, quindi di conferma dell'esistenza del provvedimento autorizzativo alla costruzione.

**La scrivente ha comunque provveduto a consultare le foto aeree della città di Napoli, riscontrando l'esistenza di un agglomerato edilizio ricadente nel luogo del fabbricato già nella strisciata del 1943: tale dato rende plausibile che l'unità edilizia, di recente formazione come da C.D.U. (allegato 6), sia risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistenti e avvenuti nel dopoguerra senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica, e che quindi sia da riferire ad epoca precedente, sinanche al 1939, quindi senza obbligo di licenza.**

In tale ipotesi, vista anche l'ubicazione e la consistenza del fabbricato, dai sopralluoghi effettuati l'appartamento, al piano terraneo, potrebbe ritenersi parte di edificio antecedente al 1939, quindi in assenza di obbligo di titolo edilizio.

La scrivente, in mancanza di eventuali integrazioni da parte degli uffici tecnici, ritiene di poter assumere la prima rappresentazione catastale, non contraddetta dalla storia catastale e dalla descrizione negli atti di compravendita, come rappresentazione dello stato originario e di confrontarlo con lo stato rilevato.

Oltre a modifiche inerenti una nuova disposizione e utilizzo degli ambienti, che hanno comportato lo spostamento della cucina e del bagno nel primo locale, su strada, dal secondo locale che comunicava



direttamente sul terrazzo retrostante, ora privo di finestre e adibito a prima camera da letto, sono state realizzate opere che hanno comportato aumento di superficie e di volumetria, con modifiche di parte della muratura esterna del prospetto interno.

Nello specifico, è stato realizzato su parte del terrazzo retrostante un terzo locale, destinato a seconda camera da letto, di superficie pari a ca. mq 10,00 ed altezza pari a ca. m 3,20, quindi un volume complessivo pari a ca. mc 32,00.

Inoltre, al di sopra dell'attuale bagno, è stato realizzato un piccolo soppalco impostato a ca. m 2,15 dal calpestio, privando quindi il bagno dell'altezza minima prevista dalle norme (h 2,40 per locali bagno e accessori).

Tali modifiche, prive di autorizzazione e non oggetto di pratiche di condono, sono illustrate nella tavola di confronto tra la planimetria catastale del 1957 e lo stato rilevato in sede di accesso il 9/3/2023 (allegato 8.3).

Ai fini della conformità urbanistica ed edilizia, sulla base dei sopralluoghi e delle indagini espletate, delle documentazioni sinora acquisite, dei rilievi effettuati e dalle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico inerenti le norme di piano, **la scrivente ritiene che le modifiche inerenti la distribuzione interna possano essere sanate, mentre per quanto attiene l'aumento di superficie e di volume nonché il piccolo soppalco realizzato in corrispondenza del bagno, debba prevedersi la demolizione, effettuando inoltre il ripristino dell'originario prospetto sul terrazzo**, riservandosi di rassegnare conclusioni definitive a seguito di eventuali integrazioni sul titolo edilizio che possano determinare esiti differenti.

La procedura per il ripristino dello stato dei luoghi ante abusi risulta essere la seguente:

- Redazione e trasmissione all'Ufficio Tecnico competente di SCIA per la demolizione dell'opera abusiva e ripristino dello stato dei luoghi e di sanatoria per le opere inerenti la sola distribuzione interna.

Il costo presunto **per la redazione della suddetta pratica SCIA e per la direzione dei lavori** è pari a € 1.500,00, oltre oneri fiscali, diritti di istruttoria.

I lavori edili necessari si stimano pari ad € 3.500,00 **per le opere di demolizione** (demolizione vuoto per pieno € 1.500,00 e sovrapprezzo demolizione parziale €1.000,00), comprensivi di oneri di discarica (€ 1.000,00), e in € 1.500,00 **per il ripristino** del prospetto e del plafone del bagno, per un importo complessivo pari ad € 5.000,00, oltre oneri. Restano a carico del proprietario i costi per il ripristino dello stato dei luoghi extra volume (pavimentazione, impianti, ecc.)

I costi inerenti all'**aggiornamento catastale** (ca. € 250,00) e l'**attestato di prestazione energetica** (ca. € 250,00), possono ritenersi complessivamente pari a ca. € 500,00.

A seguito quindi delle considerazioni espresse in relazione ai fini della conformità del bene e della sua commerciabilità, **si stima un costo complessivo pari ca. ad € 7.000,00 (euro settemila/00) oltre oneri di legge e spese di diritti.**

**Si ribadisce che il bene rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico, ed essendo posto al piano terra, è necessario acquisire parere preventivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli alla presentazione della pratica S.C.I.A.**



Si ritiene pertanto possibile procedere ad una stima del valore dell'immobile secondo quanto richiesto.

## QUESITO F

### Formazione dei lotti

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

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

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

## RISPOSTA AL QUESITO F

### Formazione dei lotti

La conformazione fisica del bene non consente la praticabilità di un progetto di comoda divisione dell'immobile, essendo dotato di dimensioni ridotte e dotato di unico ingresso.

Si è proceduto pertanto alla formazione di un lotto unico, come di seguito descritto.

**LOTTO UNICO -VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 88.000,00 (euro ottantottomila/00)**

**Abitazione di tipo popolare**, in ragione dell'intera proprietà, posta al piano terra in Napoli alla Calata Fontanelle n. 17/A, con ingresso indipendente su strada; composta da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, di cui una abusiva, un bagno, terrazzino; altezza interna pari a ca. m 3,45/3,20; confinante confinante con Vico Calce a Materdei, con Calata Fontanelle e con casa del portiere; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli nel NCEU del Comune di Napoli, alla Sezione STE, al foglio 5, p.lla 61, sub 1, piano terra, z.c. 7, cat. A/4, classe 3, vani 3,5 r.c. €.130,15;

**prezzo base - valore intera proprietà pari € 88.000,00 (euro ottantottomila/00)**, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Sono da prevedersi costi ai fini della conformità edilizia/urbanistica e commerciabilità che sono stati stimati complessivamente, con le relative assistenze tecniche, pari ad € 7.000, 00 (euro settemila/00), al netto di oneri e diritti di legge.

## QUESITO G

### Valore del bene e costi

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

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella*



commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor 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.

## RISPOSTA AL QUESITO G

### Valore del bene e costi

#### Scelta del criterio di stima

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

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

### Valore del bene - alloggio di tipo popolare

Dall'indagine di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari (tra le quali Tecnocasa, Gabetti e Toscano), e dall'esame di riviste specializzate del settore, dei principali portali internet (casa.it, immobiliare.it), della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno 2023 -1° semestre zona C26, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli, dei mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, riferiti alle zone ove è ubicato l'immobile in esame, si è arrivati all'individuazione del prezzo medio - massimo (media tra i prezzi massimi) pari ad € 1.850/mq per beni ricadenti nella zona e aventi caratteristiche simili a quello oggetto del procedimento.

#### Interrogazione OMI

Destinazione: Abitazione di tipo popolare

Prezzo minimo. € 1.850,00

Prezzo massimo: € 1.200,00

Fascia/zona: Semicentrale/Sanità- Osservatorio Astronomico-Stella-Miracoli

Codice zone: C26



Descrizione del bene e indicazione delle superfici

Tipologia del bene: abitazione di tipo popolare con ingresso su strada, ubicata al piano terra di un fabbricato in muratura di tufo avente affaccio su due lati, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto (di cui una abusiva), un bagno, terrazzino, altezza interna pari a ca. m 3,45 nel locale principale, m 3,20 negli altri ambienti;

Dati attuali: appartamento al piano terra del fabbricato sito in Napoli alla Calata Fontanelle n. 17/A, con ingresso indipendente su strada;

Superfici: superficie commerciale stato rilevato ca. mq 68,40, superficie utile coperta ca. mq 47,15; la superficie commerciale vendibile, al netto dell' abuso non sanabile costituito da una delle due camere da letto, è pari a ca. 57,60 mentre quella utile risulta pari a ca. mq 37,85;

Dati catastali: nel NCEU del Comune di Napoli, alla Sezione STE, al foglio 5, p.lla 61, sub 1, piano terra, z.c. 7, cat. A/4, classe 3, vani 3,5 r.c. €.130,15;

Confini: confinante con Vico Calce a Materdei, con Calata Fontanelle e con casa del portiere. Tali confini corrispondono con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza.

Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti – stato di fatto

- soggiorno/cucina ca. mq 16,00
- letto 1 ca. mq 18,00
- letto 2 ca. mq 9,30
- bagno ca. mq 3,85
- terrazzino ca. mq 4,40

Superficie utile coperta ca. mq 47,15; superficie commerciale pari a ca. mq 68,40

Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti – stato di conformità edilizia ed urbanistica

- soggiorno/cucina ca. mq 16,00
- letto 1 ca. mq 18,00
- bagno ca. mq 3,85
- terrazzino ca. mq 14,35

Superficie utile coperta ca. mq 37,85; superficie commerciale pari a ca. mq 57,60

La superficie commerciale vendibile, pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e destinazione d'uso delle stesse, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50%, risulta pari a ca. mq 57,60. La superficie utile coperta, al netto delle murature e del balcone, risulta pari a ca. mq 37,85.

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

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale dell'immobile, stimato in buone condizioni e libero, risulta pari -approssimando per eccesso a ca. € 106,560/00 (euro centoseimilacinquecentosessanta/00).

(€ 1.850,00/mq x mq 57,60) = € 106,560/00



Decurtazioni sul valore commerciale

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

Tali caratteristiche sono:

-Caratteristiche posizionali estrinseche, dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo: la posizione del bene è già valutata nella indicazione del prezzo medio-massimo - l'appartamento è posto in posizione angolare e confinante con il terrapieno della scalinata di Vico Calce;

-Caratteristiche posizionali intrinseche, dovute alla esposizione e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: il bene, posto al piano terraneo, gode di modeste condizioni di luminosità e soleggiamento che troverebbero una grande miglioria nella demolizione del locale abusivo, operata la quale i vani principali risulterebbero tutti dotati di finestra; l'impianto distributivo è adeguato;

-Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato rifinitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: le condizioni di manutenzione del bene sono discrete; non è presente impianto di riscaldamento; sono state rilevate alcune tracce di umidità/condensa; le finiture sono di tipo ordinario; gli infissi e le porte sono di ordinaria qualità;

-Caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: non si rilevano particolari ostacoli alla redditività dell'immobile che attualmente è abitato dal padre e dal fratello della debitrice.

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

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

max%	min%		
		prezzo di mercato	prezzo di mercato
-		caratteristiche posizionali estrinseche	K <sub>pe</sub> 35:5      K <sub>pe</sub> 0,33
-		caratteristiche posizionali intrinseche	K <sub>pi</sub> 25:5      K <sub>pi</sub> 0,22
-		caratteristiche tecnologiche	K <sub>t</sub> 30:10      K <sub>pt</sub> 0,28
-		caratteristiche produttive	K <sub>e</sub> 10:5      K <sub>e</sub> 0,09
K max = 100	K min = 25	K% =	0,92

Pertanto, il valore finale dell'immobile in esame, rapportato alla piena proprietà e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è dato dal prodotto del valore commerciale per il coefficiente K%=92, detrattivo in ragione delle limitazioni connesse alle caratteristiche su esposte.

Valore commerciale (€ 106.560,00 X 0,92) = € 98.000,00 (euro novantottomila/00).

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

Tenuto conto che il bene si trova in buono stato di conservazione, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, si ritiene che la riduzione del valore di mercato, in considerazione delle difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate, ed avendo riguardo alla riduzione praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e al fine di



rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, possa stabilirsi nella misura del 10% del prezzo di mercato.

La scrivente individua un prezzo base d'asta del cespite pari al valore di mercato detratto il 10%:  $V_{asta} = € 98.000,00 - € 9.800,00 = € 88.200,00$  che arrotondato per difetto risulta pari ad € 88.000,00 (euro ottantottomila/00).

Per quanto detto, sulla scorta di quanto ulteriormente richiesto, il valore di mercato della piena proprietà del bene al sub 61 risulta pari ad € 88.000,00 (euro ottantottomila/00), al netto dei costi da prevedersi ai fini della conformità edilizia/urbanistica e commerciabilità che sono stati stimati complessivamente, con le relative assistenze tecniche, pari ad € 7.000,00 (euro settemila/00) al netto di oneri e diritti di legge.

### VALORE MERCATO DEL LOTTO

Per quanto sinora descritto, **il valore di mercato della piena proprietà del LOTTO UNICO composto un alloggio di tipo popolare, è pari ad un valore stimato di € 88.000,00 (euro ottantottomila/00)**, al netto dei costi da prevedersi ai fini della conformità edilizia/urbanistica e commerciabilità che sono stati stimati complessivamente, con le relative assistenze tecniche, pari ad € 7.000,00 (euro settemila/00) al netto di oneri e diritti di legge.

### SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE E DEL VALORE STIMATO

**LOTTO UNICO -VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 88.000,00 (euro ottantottomila/00)**

**Abitazione di tipo popolare in ragione dell'intera proprietà posta al piano terra** in Napoli alla Calata Fontanelle n. 17/A, con ingresso indipendente su strada; composta da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, di cui una abusiva, un bagno, terrazzino; altezza interna pari a ca. m 3,45/3,20; confinante confinante con Vico Calce a Materdei, con Calata Fontanelle e con casa del portiere; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli nel NCEU del Comune di Napoli, alla Sezione STE, al foglio 5, p.lla 61, sub 1, piano terra, z.c. 7, cat. A/4, classe 3, vani 3,5 r.c. €.130,15;

**prezzo base - valore intera proprietà pari € 88.000,00 (euro ottantottomila/00)**, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Sono da prevedersi costi ai fini della conformità edilizia/urbanistica e commerciabilità che sono stati stimati complessivamente, con le relative assistenze tecniche, pari ad € 7.000,00 (euro settemila/00), al netto di oneri e diritti di legge.

### CONCLUSIONI

La sottoscritta

- ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte;
- ha redatto secondo i quesiti richiesti l'ELABORATO PERITALE, che risulta composto di RELAZIONE TECNICA - pagg. I-XXV e di ALLEGATI - pagg. 1-97;
- ha allegato all'elaborato i documenti descritti nel seguente elenco:

### ELENCO ALLEGATI



1. COPIA DEL VERBALE DI ACCESSO, 20.09.2023
2. CERTIFICAZIONE NOTARILE per Notaio Giulia MESSINA VITRANO in Corleone (PA), 25.07.2022
3. TITOLI DI PROPRIETÀ
  - 3.1. ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio Giustino ROSSI in Somma Vesuviana (NA) rep. 56664 racc. 19483, 26.01.2006 Registrato Agenzia delle Entrate Napoli 3 al n. 1593/IT il 23.02.2006 Trascritto alla Conservatoria di Napoli I ai nn. 7233/3331, 24.02.2006
  - 3.2. NOTA DI TRASCRIZIONE Atto di Compravendita per Notaio Amalia Rosaria TUCCI PACE in Frattamaggiore (NA) rep. 43850 del 23.03.2005 Trascritto Conservatoria di Napoli I ai nn. 12417/5934 del 13.04.2005
  - 3.3. ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio Giancarlo IACCARINO in Massa Lubrense (NA) rep. 2568, 06.07.2001 Trascritto alla Conservatoria di Napoli 1 ai nn. 15372/10514 in data 10.07.2001
4. CERTIFICATI E DOCUMENTI
  - 4.1. Certificato di residenza, 09.01.2024
  - 4.2. Estratto per riassunto dal registro degli atti di Matrimonio, 09.01.2024
  - 4.3. Richiesta documentazione Amministratore di Condominio, 09.01.2024
  - 4.4. Risposta Amministratore di Condominio, 17.01.2024
  - 4.5. Attestazione Cancelleria Tribunale di Napoli V Sezione Esecuzioni Immobiliari, 08.02.2024
5. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE
  - 5.1. Visura storica per soggetto, 09.01.2024
  - 5.2. Visura storica per immobile, 09.01.2024
  - 5.3. Visura planimetrica del 16.10.1957, 11.09.2023
  - 5.4. Estratto di mappa, 09.01.2024
  - 5.5. Ispezione Ipotecaria per immobile, 06.02.2024
  - 5.6. Nota di Trascrizione Pignoramento nn. 13824/1062 del 17.05.2018, 06.02.2024
  - 5.7. Nota di Trascrizione Pignoramento nn. 21805/16442 del 18.07.2022, 18.07.2022
6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PG/2024/33419, 11.01.2024
7. VERIFICA CONFORMITÀ DEL BENE
  - 7.1. Richiesta Ufficio Antiabusivismo, 09.01.2024
  - 7.2. Certificato Ufficio Antiabusivismo PG/2024/55698, 18.01.2024
  - 7.3. Richiesta Ufficio Condono, 09.01.2024
  - 7.4. Certificato Ufficio Condono Edilizio PG/2024/59530, 19.01.2024
  - 7.5. Richiesta Soprintendenza Archeologia della Campania, 09.01.2024
  - 7.6. Certificato Soprintendenza Archeologia della Campania prot. 323-A, 26.01.2024
8. GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU
  - 8.1. Inquadramento urbano dell'immobile
  - 8.2. Planimetria di rilievo del 20.09.2023 con indicazione delle quote e delle superfici



8.3. Confronto tra la planimetria di rilievo del 20.09.2023 e la planimetria catastale del 16.10.1957

8.4. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa

8.5. Documentazione fotografica foto nn. 1-18

- ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale secondo le modalità fissate nel provvedimento di nomina;
- ha allegato alla presente relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei compendi pignorati estraendo immagini di tutti gli ambienti, compresi i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale, copia dei titoli di proprietà, dei verbali di accesso, contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta oltre quella ritenuta di supporto alla vendita;
- dichiara la propria disponibilità ad intervenire ad ogni udienza per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ha richiesto le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'ufficio;
- ha provveduto a trasmettere copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, alla parte debitrice e al custode giudiziario.

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

Con osservanza

Napoli, 15 febbraio 2024

Arch. Carolina Cigala



RICEVUTE INVIO ALLE PARTI

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/02/2024 alle ore 17:11:07 (+0100) il messaggio "TRIBUNALE DI NAPOLI NRGE 320/2022 Elaborato peritale" proveniente da "carolina.cigala@archiworldpec.it" ed indirizzato a "ritavaccaro@avvocatinapoli.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

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

Identificativo messaggio: opec21023.20240215171051.45310.191.1.14@pec.aruba.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/02/2024 alle ore 17:11:07 (+0100) il messaggio "TRIBUNALE DI NAPOLI NRGE 320/2022 Elaborato peritale" proveniente da "carolina.cigala@archiworldpec.it" ed indirizzato a "cam.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

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

Identificativo messaggio: opec21023.20240215171051.45310.191.1.14@pec.aruba.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/02/2024 alle ore 17:11:03 (+0100) il messaggio

"TRIBUNALE DI NAPOLI NRGE 320/2022 Elaborato peritale" proveniente da "carolina.cigala@archiworldpec.it"

ed indirizzato a "fabio.tavarelli@milano.pecavvocati.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21023.20240215171051.45310.191.1.14@pec.aruba.it

Messaggio Inoltrato

Oggetto: Tribunale di Napoli - NRGE 320/2022 CTU

Data: Thu, 15 Feb 2024 17:15:45 +0100

Mittente: Architetto Carolina Cigala <ellittica@libero.it>

A: pinagargiulo@outlook.it

Tribunale di Napoli - NRGE 320\_2022 CTU - Architetto Carolina Cigala (ellittica@libero.it) - 2024-02-15 1715

