

Premessa

La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n. 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. 5083, è stata nominata esperto dal GE dott.ssa Maria Balletti, giusta ordinanza notificata il 27/02/2023, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 195/2019 RGE, promossa dalla società xxxxxxxxxxxx, in danno della xxxxxxxxxxxx”.

Il giorno 28 febbraio 2023, secondo le modalità previste dal processo civile telematico, ha depositato l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed il giuramento di rito.

All'atto del conferimento d'incarico, in sostituzione del debitore, è stata nominata custode giudiziario del compendio pignorato l'avvocato Paola Capobianco con la quale si è coordinata per tutte le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai beni è stato fissato per il giorno 31 marzo 2023 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito al debitore ed alle parti costituite.

In quella data, alla presenza del sig. xxxxxxxxxxxx, nella qualità di xxxxxxxxxxxx eseguita, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici del compendio pignorato, con la raccolta in loco di tutte le informazioni utili all'espletamento dell'incarico (*in allegato 1, verbale di accesso*).

Risposte ai quesiti

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

La documentazione depositata in atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile del 3 luglio 2019 ed in una successiva integrazione del 22 marzo 2023, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari.

La certificazione identifica univocamente la società eseguita, ne attesta il regime patrimoniale e la titolarità rispetto ai beni staggiti, alla data di trascrizione del pignoramento.

Attesta, senza soluzione di continuità, le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento (*del 14/06/2019*) ed il ventennio precedente, fino al primo titolo derivativo rinvenibile (*atto di acquisto per notaio Alessandro Chieffi del 12 maggio 1966, in favore dei germani xxxxxxxxxxxx, primi danti causa*).

Quesito n° 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali accertati con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nei titoli di provenienza.

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal creditore procedente, si rileva che con atto notificato il 21/02/2019, è stato sottoposto a pignoramento il compendio immobiliare sito nel comune di Napoli, alla via Francesco Crispi n. 80, composto dai seguenti beni:

1. Appartamento al primo piano, porzione immobiliare di un piccolo edificio indipendente, con accesso dal cortile del fabbricato principale sito al civico 80, riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. CHI, foglio 15, p.la 417, sub 2, categ. A/2.
2. Giardino-terrazzo a livello dell'appartamento, riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. CHI, foglio 15, p.la 418, sub 21, categ. F/1 (area urbana).
3. Posto auto scoperto ubicato sull'area scoperta comune, riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. CHI, foglio 15, p.la 418, sub 23, categ. C/6.

Da quanto accertato presso l'Archivio del Catasto ed i RR.II. competenti, risulta che

- I diritti reali pignorati dal creditore procedente corrispondono ai diritti reali di piena ed intera proprietà nella titolarità della società esecutata, in virtù dei seguenti titoli:
 - Atto per Notaio Francesco Fasano del 20/07/2007, repertorio xxxx, trascritto il 24/07/2007 ai nn. xxxxxxxxxxxx, di acquisto in favore della società "xxxxxxxxxxxxxxxxx".
 - Atto per Notaio Francesco Fasano del 16/04/2013, repertorio xxxxxx, trascritto il 30/04/2013 ai nn. xxxxx/xxxx, di trasformazione di forma societaria (da s.r.l. a s.a.s.), con identico codice fiscale.
- I dati ipocatastali rilevati e verificati corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d'ufficio.
- La descrizione sintetica dei beni ed i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono agli identificativi catastali attuali ed a quelli indicati nei titoli in favore del debitore e dei danti causa.
- Essi consentono l'univoca identificazione della consistenza immobiliare portata a garanzia nel titolo esecutivo del 2007 da cui è scaturito il pignoramento
- Vi sono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale, consistenti esclusivamente in alcune difformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie di cui agli identificativi catastali.
- Per la corretta identificazione dei beni, non è stato possibile rintracciare, presso l'archivio cartaceo del catasto fabbricati, la relativa mappa catastale di zona. Dal confronto dello stralcio cartografico

digitalizzato (*mappa del Catasto Terreni, unica reperita presso l'ufficio, in allegato 4*), con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, la particella identificativa dell'edificio è riconoscibile per geometria ed ubicazione pur se contrassegnata da un numero diverso, n. 173 (*non essendovi per il comune di Napoli l'allineamento e la coincidenza di fogli e particelle tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati*).

Quesito n° 2. Descrizione materiale dei beni

Trattasi di compendio immobiliare sito in Napoli, nel quartiere Chiaia, via Francesco Crispi al civico n.80, in una zona a ridosso dell'Istituto universitario francese ed a valle della rampa privata di Parco Grifeo, di collegamento con l'ex Hotel Britannique ed il Corso Vittorio Emanuele.

Il compendio in esame è costituito da un appartamento al primo piano con annesso giardino-terrazzo a livello più un posto auto scoperto.

I beni pignorati sono allocati all'interno di un complesso immobiliare, che si sviluppa intorno ad un'area cortilizia, con ingresso unico dal civico 80 e composto: da un edificio principale, multipiano e prospiciente la pubblica via; da una batteria di box auto, sulla destra del cortile; da un piccolo edificio di due livelli, posto sulla sinistra dell'area scoperta comune. Questo in origine costituiva la dependance del fabbricato principale, con box auto al piano terra ed un immobile, ad uso ufficio, al piano superiore.

L'appartamento in esame è posto al primo piano di questo piccolo edificio, con ingresso indipendente da una scala e da un cancello esclusivi. A questi si accede da un'area scoperta la quale costituisce un'appendice dell'area cortilizia condominiale. Essa è un'area comune solo ad alcune unità immobiliari, tra cui i beni pignorati, come si rileva dai titoli di provenienza in favore del debitore e del dante causa.

In quest'area, sulla sinistra, è allocato il posto auto scoperto, non delimitato da strisce o contrassegnato da un numero. In ogni caso esso è individuabile univocamente dai grafici catastali ai quali si è fatto riferimento per la sua rappresentazione planimetrica. Confina con: posto auto scoperto (p.lla 418, sub 22), a sud; locale caldaia condominiale, ad ovest; box auto di proprietà xxxxxxxx o aventi causa (p.lla 417, sub 3), a nord.

L'alloggio confina con: cortile del fabbricato principale, ad est; proprietà xxxxxxxx (appartamento interno 2, al primo piano del fabbricato principale) più area scoperta di manovra (p.lla 418, sub 20), a sud; proprietà Istituto universitario Grenoble, ad ovest.

Da quanto rilevato, esso è composto da: salone-living, cucina (ricavata sul fondo del salone, con la costruzione di una parete attrezzata in muratura), disimpegno, cabina armadio, camera da letto, bagno, oltre ad un minuscolo balcone.

All'esterno dell'appartamento, sulla destra per chi sale dalla scala scoperta, si sviluppa il giardino-terrazzo esclusivo, attrezzato con aiuole, fioriere, più un angolo cottura in muratura. Esso è parzialmente coperto da una pergola con grillage in ferro e poggia su un terrapieno, confinante su due lati con l'area scoperta comune.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è discreto con le seguenti caratteristiche e finiture: portoncino blindato con porta di ingresso in legno e pannelli di vetro con vetrofanie; infissi in legno-alluminio con persiane di ferro; porte interne in legno verniciato; pareti e soffitti rifiniti con pittura a smalto nei vari ambienti più inserti di parato nella camera da letto; pavimentazione in listoni di parquet in tutti gli ambienti, compreso la zona cucina; pavimento e rivestimenti ceramici nel bagno, con rivestimento sagomato di tesserine nell'ampia cabina doccia; sui soffitti del salone e del bagno vi sono alcuni lucernari in ferro e vetro per garantire l'illuminazione naturale nelle parti prive di aperture. La scala esterna ed il giardino-terrazzo sono rifiniti con rivestimento di pietra lavica e tinteggiatura.

L'immobile è dotato dei normali impianti tecnologici: elettrico, idrosanitario, di approvvigionamento del gas, di riscaldamento autonomo, climatizzazione, allo stato funzionanti.

Consistenza del compendio pignorato

La superficie utile e calpestabile dell'appartamento è di circa 74 mq, più la superficie del balconcino di circa 1 mq, per un'altezza netta di circa 3.20 m nel salone e di circa 2.70 negli altri ambienti. La superficie esterna del giardino-terrazzo e della scala di collegamento dall'area comune è di circa 46 mq.

La superficie catastale del posto auto è di 9 mq.

La superficie commerciale complessiva del lotto unico è di circa 95 mq.

Essa è stata determinata come somma della superficie utile dell'alloggio, incrementata della superficie delle pareti divisorie e perimetrali, non eccedenti il 10% della superficie utile, più la superficie delle parti scoperte (giardino-terrazzo, scala esterna, balcone), ragguagliata al 35% fino a 25 mq ed al 10% per la parte eccedente, più la superficie del posto auto scoperto ragguagliata al 20%.

In allegato 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico.

Quesito n° 3. Identificazione catastale dei beni pignorati, attuale e pregressa.

Gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione, sono riportati in catasto in ditta al debitore, xxxxxxxxxx, xxxxxxxx, con i seguenti identificativi:

1. Unità immobiliare ad uso civile abitazione, via Francesco Crispi n. 80, primo piano, in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. CHI, foglio 15, p.lla 417, sub 2, categ. A/2, cl. 4, consistenza 4 vani, R.C. € 816,00.
2. Area urbana, via Francesco Crispi n. 80, piano terra, in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. CHI, foglio 15, p.lla 418, sub 21, categ. F/1, consistenza 47 mq.
3. Posto auto scoperto, via Francesco Crispi n. 80, in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. CHI, foglio 15, p.lla 418, sub 23, categ. C/6, consistenza 9 mq, R.C.39,51.

Di ciascuno dei beni sono state reperite la visura attuale, storica, la planimetria attuale e pregressa, lo stralcio di mappa catastale (*in allegati 4,5,6*).

Vi è l'esatta rispondenza tra i dati catastali di ciascuno dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione e quelli riportati nei titoli in favore del debitore.

Per ciò che riguarda l'appartamento al primo piano, risulta che:

I dati catastali attuali (*sezione, foglio, particella, subalterno*) consentono l'univoca identificazione del bene nella sua attuale consistenza e non sono mai stati variati a partire dalla dichiarazione in catasto.

Dalla visura storica si evince che, in data antecedente all'impianto meccanografico, l'unità immobiliare era riportata in Catasto fabbricati con i dati catastali attuali, dichiarata ad uso ufficio (categ. A/10), con una consistenza di 1.5 vani, in ditta a xxxxxxxxxxxxxx.

A questa consistenza era abbinata una scheda planimetrica, non rinvenuta agli atti dell'archivio cartaceo del Catasto.

Il 23/12/1986, con prot. n. 3126.1/1986 veniva presentata una denuncia di variazione per ampliamento (da 1.5 a 3 vani) e cambio di categoria catastale da ufficio (A/10) ad abitazione (A/4), a cui era abbinata una scheda planimetrica reperita presso la banca dati del Catasto (*si veda in allegato 4*).

Il 16/06/2004, con prot. 15484.1/2004, veniva presentata una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, più variazione della consistenza da 3 a 4 vani, a cui è abbinata la planimetria catastale attuale, reperita presso la banca dati dell'ente.

Dal raffronto tra i due grafici catastali del 1986 e del 2004, le differenze consistono solo nella eliminazione della scala secondaria di accesso all'alloggio più alcune modifiche delle tramezzature, con eliminazione del secondo servizio igienico, il tutto senza aumenti di superficie e/o modifiche della sagoma e geometria del cespite.

Inoltre il grafico catastale attuale del 2004 è difforme dallo stato dei luoghi accertato limitatamente a piccole modifiche nella distribuzione degli spazi interni, con la costruzione di alcuni tramezzi per l'adeguamento funzionale dell'alloggio.

Le difformità riscontrate consentono l'univoca identificazione dell'immobile e non si ritiene necessario procedere ad alcuna denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto, tenuto conto anche di quanto si dirà nel paragrafo sulla regolarità urbanistica.

Detto ciò, la scrivente si dichiara disponibile ad eseguire la suddetta denuncia, previa autorizzazione del GE, ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva.

Infine, per ciò che riguarda la diversa identificazione catastale del bene contenuta nell'atto di divisione per Notaio Alessandro Chieffi del 20/11/1972, repertorioxxxx (*corpo di fabbrica di circa mq 40, al primo piano, riportato in NCEU di Napoli alla partita 150430, Sezione Chiaia, foglio 15, p.lla 173, sub 2, cat. A/10, vani 1.5, rendita £. 1.800*), si può presumere che, in sede di accatastamento (ante 20/11/1972, data dell'atto), sia stata attribuita all'edificio la particella del catasto terreni (p.lla 173, ancora oggi identificativa dell'edificio nella mappa del catasto terreni) e solo successivamente sia stata assegnata la particella 417 (*non essendovi per il comune di Napoli l'allineamento costante di fogli e particelle tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati*).

Per ciò che riguarda le altre due unità immobiliari, l'area urbana ed il posto auto scoperto, risulta che:

Per ciascuno dei beni, i dati catastali attuali (*sezione, foglio, particella, subalterno*) ne consentono l'univoca identificazione.

Agli attuali identificativi sono abbinate le rispettive planimetrie catastali, ultime in atti e rappresentative dello stato dei luoghi, dei confini, ecc., presentate con elaborato planimetrico del 16/06/2004, prot. n. NA0328297.

Per ciascuno di essi, gli attuali identificativi derivano dalla denuncia di variazione per divisione del sub 18, categ. C/6, presentata il 16/06/2004, al prot. 15489.1/2004.

Il sub 18 deriva dalla denuncia di variazione per divisione del sub 17, categ. C/6, presentata il 17/05/2004, con prot. 11470.1/2004.

Il sub 17 a sua volta deriva dalla denuncia di variazione del sub 16 categ. F/1, presentata il 12/05/2004, con prot. 10933.1/2004, per cambio di destinazione d'uso da corte urbana (categ. F/1) a posto auto scoperto (categ. C/6), con attribuzione di rendita catastale.

In allegato 5, documentazione dell'area urbana. In allegato 6, documentazione del posto auto.

Quesito n° 4. Formazione dei lotti e prospetto sintetico utilizzabile per l'avviso di vendita

I tre beni pignorati, ciascuno dotato di autonomo identificativo catastale, costituiscono due unità immobiliari autonomamente utilizzabili: 1) l'appartamento con annesso giardino-terrazzo, avente un unico ingresso dalla scala di collegamento con l'area comune; 2) il posto auto scoperto.

In linea puramente teorica i beni potrebbero essere venduti anche separatamente, poiché si tratta di due unità autonomamente utilizzabili ma, dato il contesto urbano di riferimento, la vendita in un lotto unico comporterà verosimilmente più vantaggiose opportunità di vendita, con una più ampia e variegata platea di persone interessate all'acquisto di questo tipo di immobile, con conseguenti maggiori ricavi.

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento con annesso giardino-terrazzo a livello più posto auto scoperto, sito in Napoli, nel quartiere Chiaia, alla via Francesco Crispi, all'interno di un complesso immobiliare con ingresso dal civico n. 80.

In particolare:

- Appartamento al primo piano di un piccolo edificio, di due livelli, ubicato sulla sinistra del cortile condominiale con ingresso indipendente da una scala di collegamento con l'area scoperta comune, riportato in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. CHI, foglio 15, p.la 417, sub 2, categ. A/2, cl. 4, consistenza 4 vani, R.C. € 816,00. Confina con: cortile del fabbricato principale, ad est; proprietà xxxxxxxx (appartamento interno 2, primo piano del fabbricato principale) più area di manovra comune (p.la 418, sub 20), a sud; proprietà Istituto universitario Grenoble, ad ovest. Composto da: salone-living, cucina (ricavata sul fondo del salone, con la costruzione di una parete attrezzata in muratura), disimpegno, cabina armadio, camera da letto, bagno, oltre ad un minuscolo balcone, il tutto per una superficie calpestabile di circa 74 mq, più la superficie del balconcino di circa 1 mq.
- Giardino-terrazzo a livello posto sulla destra dell'appartamento, poggiante su un terrapieno, riportato in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. CHI, foglio 15, p.la 418, sub 21, categ.(area urbana) F/1, consistenza catastale 47 mq. Confina su due lati con l'area scoperta comune ed ha una superficie di circa 46 mq.
- Posto auto scoperto, non delimitato da strisce né contrassegnato da un numero, individuabile univocamente dai grafici catastali, riportato in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. CHI, foglio 15, p.la 418, sub 23, categ. C/6, consistenza 9 mq, R.C.39,51. Confina con: posto auto scoperto (sub 22), a sud; locale caldaia condominiale, ad ovest; box auto di proprietà xxxxxxxxx o aventi causa (sub 3), a nord.

La superficie commerciale complessiva del Lotto unico è di 95 mq.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni fu realizzato in virtù della licenza edilizia n. 81 del 10 febbraio 1967, pratica edilizia 324/1966, e della licenza edilizia in variante n. 198 del 13 maggio 1968, pratica edilizia 494/1967, non reperite agli atti del SUE del comune di Napoli.

Per la costruzione di opere in assenza e/o difformità dai titoli edilizi rilasciati, eseguite nell'appartamento fu presentata una domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, prot. 302566 del 30/09/1986, pratica 185/8/1986, più un'integrazione, prot. 215032 del 17/03/2017, *in itinere* in quanto carente della documentazione necessaria alla sua istruzione e definizione. Lo stato dei luoghi accertato è difforme dal grafico catastale del 1986 (coevo alla presentazione della domanda di condono) in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con eliminazione del secondo bagno, realizzazione di un locale cucina e demolizione della scala secondaria di accesso dal cortile. Le dette modifiche non pregiudicano l'esito della domanda di condono del 1986, fatta salva l'eventuale irrogazione da parte del Responsabile del Procedimento di una sanzione pecuniaria. Dell'assenza di legittimità urbanistica, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base di vendita del lotto .

Lo stato dei luoghi accertato è difforme dal grafico catastale attuale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Pervenuto alla società eseguita in virtù dei seguenti titoli:

- Atto per Notaio Francesco Fasano del 20/07/2007, repertorio xxxx, trascritto il 24/07/2007 ai nn. xxxxxxxxx, di acquisto in favore della società xxxxxxxxxxxxxxxx.
- Atto per Notaio Francesco Fasano del 16/04/2013, repertorio xxxxxx, trascritto il 30/04/2013 ai nn. xxxxxxxxx, di trasformazione di forma societaria (da s.r.l. a s.a.s.), con identico codice fiscale.

Prezzo base di vendita: € 317.000,00 (euro trecentodiciassettemila/00).

Quesito n° 5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Dalla documentazione ipocatastale agli atti del fascicolo di causa, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, si rilevano i seguenti passaggi traslativi.

Alla società eseguita xxxxxxxxxxxxxxxx, la piena ed intera proprietà dei beni oggetto della presente relazione, è pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- Atto per Notaio Francesco Fasano del 16/04/2013, repertorio xxxxxx, trascritto il 30/04/2013 ai nn. xxxxxxxxx, di trasformazione di forma societaria del dante causa xxxxxxxxxxxxxxxxx in s.a.s. con identico codice fiscale.

- Atto per Notaio Francesco Fasano del 20/07/2007, repertorio xxxx, trascritto il 24/07/2007 ai nn. xxxxxxxxx, in favore della società xxxxxxxxxxxx, per l'acquisto dei beni da xxxxxxxx, nata a Napoli il xxxxx. In particolare nell'atto è precisato che sono trasferiti i diritti di piena ed intera proprietà dei beni, oltre ai diritti di comproprietà nella misura del 50% sull'area di manovra individuata in Catasto fabbricati di Napoli alla sezione Chiaia, foglio 15, particella 418, sub 20 più il diritto di passaggio sull'area cortilizia condominiale (*in allegato 9, copia acquisita presso lo studio notarile*).

Al dante causa xxxxxxxx, la piena ed intera proprietà dei beni era pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Carlo Tafuri del 29/07/2004, repertorio xxxxxx, in particolare:
 - trascritto il 30/07/2004 ai nn. xxxxxxxxx per l'acquisto dell'appartamento al primo piano, in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. CHI, foglio 15, p.lla 417, sub 2, da xxxxxxxxx, nato a Napoli il xxxxxxxx, proprietario per l'intero;
 - trascritto il 30/07/2004 ai nn. xxxxxxxx, e successiva rettifica (di errore materiale dei dati catastali dell'area urbana, sub 21) del 13/06/2007, repertorio xxxxx, trascritta il 15/06/2007 ai nn. xxxxxxxxx, per l'acquisto dell'area urbana in Catasto fabbricati di Napoli Sez. CHI, foglio 15, p.lla 418, sub 21, più il posto auto in Catasto fabbricati di Napoli Sez. CHI, foglio 15, p.lla 418, sub 23, da: xxxxxxxx, nato a Napoli il xxxxxx, proprietario della quota di 1/2, più xxxxxxxx, nata a Napoli il xxxxx, proprietaria della quota di 1/4, più xxxxxxxxx, nata a Napoli il xxxxxxxx, e xxxxxxxx, nata a Napoli il xxxxxxxx, proprietarie complessivamente della quota di 1/4. Nell'atto è precisato che sono trasferiti anche i diritti di comproprietà nella misura del 50% sull'area di manovra individuata in Catasto fabbricati di Napoli alla sezione Chiaia, foglio 15, particella 418, sub 20 più il diritto di passaggio sull'area cortilizia condominiale (*in allegato 10, copia acquisita dalla scrivente presso l'archivio notarile*).

A xxxxxxxxxxxx, la piena proprietà dei beni nelle quote indicate era pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Alessandro Chieffi del 20/11/1972, repertorio xxxxxxxx, trascritto il 20/12/1972 ai nn. xxxxxxxxx, con il quale i germani xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, (nata a Napoli xxxxx) avevano proceduto alla divisione di tutti gli immobili, porzioni dei fabbricati in Napoli alla via Crispi n. 80, di piena proprietà comune ed indivisa, nella misura di 1/2 a xxxx e di 1/4 ciascuna a xxxxxxxxx. A xxxxxxxxx, veniva assegnata (tra gli altri beni) la piena ed intera proprietà dell'appartamento posto al primo piano del piccolo edificio indipendente con accesso dal cortile del fabbricato principale, a quell'epoca in Catasto fabbricati alla Sezione Chiaia, foglio 15, particella 173 (oggi p.lla 417), sub 2, cat. A/10, di

vani 1.5. Restavano in comune (e per le quote già indicate) le zone di terreno, le aree scoperte, pavimentate e quelle adibite a giardino, ecc. (dalle quali saranno poi derivate per frazionamenti e modifiche successive, l'area urbana al sub 21 ed il posto auto scoperto al sub 23) *(in allegato 11, copia acquisita dalla scrivente presso l'archivio notarile).*

A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la piena proprietà dei beni nelle quote indicate era pervenuta in virtù di:

- Atto di donazione per Notaio Alessandro Chieffi del 16/10/1980, con il quale la madre xxxxxxxxxxxx, riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio, donava alle figlie la nuda proprietà di alcuni cespiti, tra i quali i diritti reali a lei spettanti per 1/4 (in virtù del predetto atto del 1972) sulle parti comuni ed indivise del fabbricato di via Crispi n. 80, trascritto il 7/11/1980 ai nn. xxxxxxxx in favore di xxxxxxxx ed ai nn. xxxxxxxxxxxx in favore di xxxxxxxxxxxx *(in allegato 8, note di trascrizione reperite presso i RR.II.)*.

Per la più antica provenienza, ai germani xxxxxxxxxxxx, la piena proprietà dell'area di sedime su cui insistono i beni pignorati era pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Alessandro Chieffi del 12 maggio 1966, repertorio xxxxx, trascritto il 13/05/1966 ai nn. xxxxxxxx, per l'acquisto in comune, per 1/2 a xxxxxxxx e per 1/4 ciascuna alle sorelle xxxxxxxx, di un complesso immobiliare in Napoli alla via Francesco Crispi nn. 80-82, fatiscente e da demolire, dai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx *(in allegato 12, copia acquisita dalla scrivente presso l'archivio notarile).*

Quesito n° 6. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riferimento al dettato dell'art. 173 bis disp. att. del c.p.c.

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento:

L'immobile in esame ricade in "Zona A-Insediamenti di interesse storico" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i.

In particolare esso rientra nella Sottozona "Unità edilizie a blocco novecentesche" regolamentata dalle Norme di Attuazione per il centro storico.

In questa sottozona, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo per la conservazione e valorizzazione degli edifici esistenti, con interventi di ristrutturazione edilizia (fino alla sostituzione edilizia) che non comportino modifiche della destinazione d'uso legittima, dei volumi e delle superfici esistenti. Sono consentiti interventi di adeguamento funzionale delle singole unità

immobiliari con una riconfigurazione degli spazi interni, l'inserimento e/o adeguamento degli impianti tecnologici, il cambio di destinazione d'uso all'interno di categorie funzionali compatibili ed omogenee. Tutti gli interventi si attuano previo rilascio di titolo abilitativo diretto.

La destinazione d'uso dei beni è conforme alla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente ed alla destinazione d'uso prevista dal preliminare di PUC, nella sottozona di riferimento.

Infine gli immobili non rientrano nel perimetro delle aree sottoposte a particolari vincoli di tutela geomorfologici o militari ed, in generale, di quelle sottoposte a disciplina d'ambito.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia dei beni:

Dai titoli di provenienza ultraventennali, si evince che il complesso immobiliare in Napoli alla via Francesco Crispi n. 80, di cui sono porzioni i beni in esame, fu costruito alla fine degli anni Sessanta dello scorso secolo, sull'area di sedime di un fabbricato fatiscente di proprietà degli eredi xxxxxxxx, demolito dopo l'acquisto nel 1966 da parte dei germani xxxxxxxxxxxx.

Dalle approfondite ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Napoli, ufficio edilizia privata (*in allegato 13, risposta e schede ricevute a mezzo PEC*), è risultato che:

Il complesso immobiliare fu realizzato in virtù della licenza edilizia n. 81 del 10 febbraio 1967, pratica edilizia 324/1966, rilasciata agli eredi xxxx e della licenza edilizia in variante n. 198 del 13 maggio 1968, pratica edilizia 494/1967, rilasciata ai fratelli xxxxxxxxxxxx, per la costruzione di un edificio per civili abitazioni alla via Crispi nn. 80-82.

Da quanto certificato dal funzionario preposto, non è stato possibile reperire il faldone cartaceo delle pratiche edilizie per la consultazione delle licenze e dei grafici, poiché l'archivio generale del Comune, è chiuso e non accessibile per inagibilità, con l'impossibilità di consultazione degli atti in esso conservati.

Successivamente fu presentata da xxxxxxxx una domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, prot. 302566 del 30/09/1986, pratica 185/8/1986, avente ad oggetto la richiesta di sanatoria per la costruzione di opere in assenza e/o difformità dai titoli edilizi rilasciati, eseguite nell'edificio secondario di due livelli, con aumento di superficie e di volume al piano terra, ad uso box auto, ed al primo piano, adibito ad abitazione.

Agli atti dell'ufficio condono edilizio del comune di Napoli è stata reperita la pratica 185/8/1986, corredata dai modelli di richiesta per le due unità immobiliari, dal modello riepilogativo delle superfici, dalle ricevute di versamento dell'intera oblazione distinta per ciascuna unità immobiliare.

Per ciò che riguarda l'appartamento in esame, la domanda del 1986 è stata integrata con un modello in autocertificazione, prot. 215032 del 17/03/2017, presentato dal debitore, con la quantificazione dell'oblazione dovuta (già pagata per intero), degli oneri concessori, dei diritti di segreteria, ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria nella misura di € 328,70, scheda abusi riepilogativa dei dati contenuti nel modello A del 1986, con tipologia abuso, data ultimazione opere, superfici da condonare, identificativi catastali dell'immobile.

Dalla documentazione reperita presso l'ente, la pratica risulta carente della documentazione occorrente alla disamina della domanda per la sua definizione (*in allegato 14, risposta ed elaborati ricevuti a mezzo PEC*).

Pertanto, per l'istruzione e definizione della pratica, è necessario procedere all'integrazione della stessa con la produzione di: documentazione catastale, pregressa ed attuale, repertorio fotografico, grafici dello stato dei luoghi con rappresentazione degli abusi, relazione tecnica asseverata, pareri degli enti preposti alla tutela vincoli, certificato di idoneità statica all'attualità, ricevute di pagamento del saldo di diritti di segreteria, oneri concessori, interessi legali, ecc.

Ciò detto, l'aggiudicatario che voglia procedere all'integrazione della domanda di sanatoria, dovrà affrontare una spesa che si stima in via prudenziale in € 7.000,00 (euro settemila/00), per i costi amministrativi da sostenersi e per gli onorari professionali dei tecnici incaricati alla redazione e presentazione di tutti gli elaborati.

Per completezza si precisa che:

Agli atti dell'ente, è stata rinvenuta anche un'altra domanda di condono edilizio, avente ad oggetto sempre l'immobile in esame e sempre gli stessi abusi, presentata da xxxxxxx ai sensi dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724, rubricata al prot. 028043 del 1° marzo 1995, pratica 12670/1995.

L'istanza è corredata solo dalla domanda dattiloscritta e firmata dal richiedente, con specifica degli abusi e delle superfici, poco dissimili da quelli già indicati nella domanda del 1986, diversa indicazione dell'epoca degli abusi, diversa quantificazione di oblazione ed oneri concessori, più ricevute di pagamento di oneri concessori e prima rata dell'oblazione, fotografie dello stato dei luoghi.

Si tratta di un "doppione" della precedente istanza, per la quale non vi sono stati provvedimenti di diniego formale ma che in ogni caso è improcedibile per carenza di documentazione e di integrazioni nei termini fissati dalle normative vigenti.

Pertanto, ne andrà richiesta l'archiviazione per la corretta integrazione e definizione della pratica 185/8/1986.

Tutto ciò premesso, l'unica documentazione tecnica reperita per le verifiche di regolarità urbanistica del bene è quella catastale.

In particolare la prima planimetria rinvenuta agli atti del Catasto Fabbricati è quella del 23/12/1986 e quindi è l'unico atto tecnico databile all'epoca di presentazione della domanda di condono.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi accertato ed i grafici catastali, risulta che:

Nell'appartamento sono state eseguite alcune modifiche della distribuzione degli spazi interni, con la modifica di alcuni tramezzi per l'adeguamento funzionale dell'alloggio, con eliminazione del secondo bagno e realizzazione di un locale cucina (in sostituzione della cucina in nicchia visibile nella scheda del 1986), oltre all'eliminazione della scala secondaria di accesso dal cortile.

In ordine alle difformità riscontrate, trattasi di interventi eseguiti in assenza di titoli abilitativi su un immobile oggetto di un'istanza di condono ex lege 47/1985. Per cui, in linea generale, lo stato dei luoghi non avrebbe dovuto essere manomesso, per il rischio di diniego d'ufficio da parte dell'ente per opere abusive realizzate su un immobile con abusi in attesa di permesso in sanatoria.

Ciononostante nel caso di specie, vi sono alcune considerazioni da fare:

- La domanda del 1986 rinvenuta agli atti dell'ufficio condono è priva di elaborati grafici relativi agli abusi per i quali si chiede la sanatoria.
- Agli atti dell'ente non è stata rinvenuta la documentazione catastale coeva alla presentazione della domanda, ma si può ritenere verosimilmente la scheda catastale del 1986 rappresentativa dello stato di fatto a quell'epoca. Tra l'altro le fotografie allegate alla pratica di condono del 1995, "doppione" di quella del 1986, mostrano uno stato di fatto corrispondente (per sagoma e volumetria esterne) alla consistenza immobiliare rappresentata nella planimetria catastale del 23/12/1986.
- Dal raffronto tra la scheda catastale del 1986 e lo stato dei luoghi rilevato, non si riscontrano abusi penalmente rilevanti, con macroscopiche difformità che possano inficiare la domanda ancora in attesa di istruttoria.

Sul punto si precisa che:

Secondo le più recenti sentenze del Consiglio di Stato, la realizzazione di modifiche all'immobile oggetto di domanda di sanatoria non può, da sola, giustificare un diniego del condono, nell'ipotesi che l'abuso iniziale (oggetto della richiesta) sia ancora univocamente riconoscibile. Questo assunto si basa infatti sulla circostanza che manca un'espressa norma che impedisca di modificare immobili sui quali pende una

domanda di sanatoria, fatta salva l'irrogazione di sanzioni suppletive (pecuniarie o demolitive) per gli ulteriori illeciti.

Secondo il C.d.S., perciò vi può essere un'archiviazione del condono solo nel caso in cui le modifiche successive abbiano inciso in modo radicale sui beni, tanto che l'Ente competente non è più in grado di valutare la sussistenza dei presupposti per la concessione del condono, trattandosi di un immobile non più riconoscibile come quello oggetto di richiesta di sanatoria.

Ciò posto, nel caso di specie, le semplici modifiche alla distribuzione interna non costituiscono modifiche significative e sono da ritenersi un illecito edilizio che non pregiudica l'esito della domanda di condono del 1986. Il tutto, fatta salva l'eventuale irrogazione da parte del Responsabile del Procedimento di una sanzione pecuniaria, da stabilirsi in fase di istruttoria della pratica.

Il certificato di abitabilità/agibilità

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità, trattandosi di immobile in attesa di sanatoria.

Certificato di destinazione urbanistica

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzioni immobiliari autonomamente utilizzabili di edificio urbano, censito presso il Catasto fabbricati.

La destinazione d'uso legittima (residenziale e/o connessa alla funzione abitativa) non è mai stata modificata e la stessa è congruente con le categorie funzionali ammesse dallo strumento urbanistico vigente nella zona in cui è ubicato l'edificio.

Quesito n° 7. Indicare lo stato di possesso degli immobili

I beni pignorati sono detenuti dal sig. xxxxxxxxxx, in virtù di contratto di locazione ultranovennale, con atto per Notaio Ettore Sarluca del 5/04/2017, repertorio xxx, trascritto il 18/04/2017 ai nn. xxxxxxx. Esso ha una durata ventennale con un canone annuo di locazione di € 2.400,00.

Si ritiene questo valore molto sottostimato e non congruente con le caratteristiche intrinseche del compendio immobiliare (*appartamento con annesso terrazzo-giardino a livello, posto in un edificio secondario all'interno di un complesso condominiale, avente ingresso indipendente da una scala esclusiva, dotato di posto auto scoperto*) e con le caratteristiche del contesto urbano di riferimento.

Pertanto, per le eventuali determinazioni del GE in ordine alla opponibilità del contratto nei confronti della procedura e dell'aggiudicatario, è stato quantificato il più probabile valore del canone locatizio applicabile ad immobili simili al lotto unico in esame.

A seguito delle indagini di mercato eseguite, dei report dei borsini immobiliari e delle mercuriali istituzionali reperiti, tenuto conto del contesto e dell'edificio in cui sono ubicati i beni, del valore di mercato dei canoni locatizi applicati nella microzona di riferimento, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte, accertate in sede di accesso con rilievi metrici e fotografici dei beni, si ritiene che il valore congruo del canone locatizio per immobili simili al compendio pignorato sia compreso nella forbice di € 700,00-850,00 per mese.

Quesito n° 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sui beni pignorati:

- Non sono stati rilevati pesi ed oneri giuridici che possano pregiudicare il libero godimento o la commerciabilità dei beni pignorati.
- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di inalienabilità opponibili a terzi.
- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
- Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- Non risultano per i beni in esame irrogazioni di sanzioni amministrative oppure ordinanze di demolizione emanate dagli enti preposti.
- I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche.
- Non sono gravati da usi civici, censo o livello.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali (casa coniugale o altro) in favore di terzi che ne ostacolino il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive pendenti, provvedimenti giudiziari o domande giudiziali trascritte.
- Non esistono altre formalità pregiudizievoli, successive alla trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.

Da cui ad oggi non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena ed intera proprietà dei beni, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie reperite all'attualità si conferma quanto indicato in certificazione notarile:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 24/07/2007 ai nn. Xxxxxxxx, per € 600.000,00, a garanzia di un mutuo di € 300.000,00 concesso con atto per Notaio Francesco Fasano del 20/07/2007, repertorio xxxx, a favore di Banca Antonveneta S.p.A., sede Padova, contro xxxxxxxx, sede Napoli.
- Trascrizione di pignoramento del 14/06/2019 ai nn. xxxxxx, derivante da atto di pignoramento del 21/02/2019, repertorio xxxxx, a favore di xxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxx Napoli.

(in allegato 7 , ispezioni ipotecarie aggiornate).

Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o siano gravati da censo, livello o uso civico.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in esame non ricade su suolo demaniale.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o altri pesi in favore di terzi.

L'ex particella di terreno su cui essi insistono non è mai stata gravata da usi civici, trattandosi di area di sedime ubicata nel centro storico del comune di Napoli.

Quesito n° 10. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalle informazioni raccolte in loco, il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni in esame è soggetto ad amministrazione condominiale.

Da quanto comunicato, dall'amministratore p.t , dott. xxxxxx *(in allegato 16)*:

Le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano a € 720,00.

Le spese scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano complessivamente a circa € 852,00.

Allo stato non vi sono procedimenti giudiziari in corso promossi dal Condominio gravanti sui beni pignorati.

Quesito n° 11. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

I beni pignorati sono siti nel comune di Napoli, nel quartiere Chiaia, alla via Francesco Crispi, nelle immediate vicinanze di piazza Amedeo e di via Vittoria Colonna, via dei Mille .

La zona di riferimento è di grande pregio per la presenza di un tessuto edilizio, sia storico che moderno, di alta qualità architettonica, a destinazione residenziale-commerciale-terziaria, con la presenza di innumerevoli attività commerciali e di servizio, strutture ricettive, oltre ad una rete completa di trasporti

pubblici su ferro e su gomma, con la possibilità (*per la presenza della rete ferroviaria di MetroNapoli a piazza Amedeo*) di collegamenti rapidi con le zone ed i comuni limitrofi.

Tutto ciò qualifica con un elevato grado di appetibilità gli immobili compravenduti in questa zona.

Tanto premesso, atteso che, nel caso di vendita forzata, lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, tenuto conto della dinamicità del mercato immobiliare e del fatto che i beni sono fruibili e capaci di produrre reddito nell'immediato, si è proceduto con la redazione di due diverse stime, poi confrontate e mediate, sulla scorta dei valori rilevati nella zona per le compravendite e per le locazioni di immobili simili.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso, trattandosi di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi occulti.

Stima diretta per comparazione

Stima eseguita con il metodo sintetico-comparativo basato sulla comparazione dei beni da valutare con immobili simili, ubicati in zona o in quelle limitrofe, dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito ai beni da valutare, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati. Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, con particolare attenzione a problematiche urbanistiche, stato di occupazione e conservazione degli immobili e dell'edificio in cui sono ubicati.

Tutto ciò premesso, tenuto conto dei valori rilevati per immobili simili (*appartamento con annesso terrazzo-giardino a livello più posto auto scoperto*), oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice $V = 3.000,00/5.000,00$ € per mq di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso grado di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, affaccio, esposizione, dotazioni condominiali, vetustà, occupazione ed altro*) e considerata l'incidenza di dette variabili rispetto allo stato di fatto accertato, si può attribuire al compendio in esame un valore unitario di circa 4.000,00 € per mq di superficie commerciale. Con un valore: $V = mq \ 95 \times 4.000,00 \text{ €/mq} = \text{€} \ 380.000,00$.

Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi

Criterio analitico di valutazione fondato sul principio economico che un bene vale in relazione al reddito che può produrre, con riferimento al reddito ricavabile all'attualità dalla locazione del cespite in esame. La capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula a/r si intende come l'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito. Nella prassi si fa riferimento al reddito lordo annuo, poi depurato di tutte le spese a carico della proprietà (per manutenzione straordinaria, assicurazione, sfitto, oneri fiscali, ecc.) variabili tra il 10% ed il 35% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione "r" è fortemente influenzato da eventi positivi o negativi del mercato immobiliare dovuti a fluttuazioni monetarie, numero di transazioni positive o negative, forte mobilità o ristagno del mercato locale, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, dell'edificio e del contesto, eventuali regimi vincolistici.

Tenuto conto della dinamicità del mercato delle locazioni nella zona, si può ritenere che il reddito locatizio lordo di immobili simili a quello in esame possa essere:

$V = € 780,00$ al mese con un reddito lordo annuo $R_l = € 9.360,00$ con una detrazione del 25% per spese a carico della proprietà.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare e dell'edificio di cui fa parte, degli edifici circostanti e dell'intero contesto, l'accessibilità automobilistica alla zona, la disponibilità di parcheggio, la vetustà, le finiture, il reddito netto producibile ed il valore medio di mercato per gli immobili simili, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 2%.

Con un valore: $V = € 351.000,00$ in cifra tonda.

Da cui, nell'ipotesi di immobili commerciabili sul libero mercato, il valore di mercato è dato dalla media tra i due valori individuati in precedenza: $V = € 366.000,00$, in cifra tonda.

Tutto ciò premesso e tenuto conto:

- Dei costi occorrenti per l'integrazione della pratica di condono edilizio del 1986, stimati in € 7.000,00;
- Dell'assenza di legittimità urbanistica, con un ulteriore deprezzamento del valore determinato, nella misura del 7%;
- Dello stato di possesso dei beni, detenuto da terzi con contratto di locazione ultranovennale, trascritto in data anteriore al pignoramento, con un canone locatizio non congruo;
- Del valore d'uso del compendio nella sua consistenza complessiva;
- Della presenza di insoluti condominiali;
- Del valore d'uso dei beni;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, con un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 5% in modo da rendere il valore del lotto unico

maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia;

il Prezzo base di vendita del Lotto unico è di € 317.000,00 (euro trecentodiciassettemila/00), in cifra tonda.

Quesito n° 12. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il compendio immobiliare è stato pignorato per l'intero e quindi non rientra nel caso previsto dal quesito.

Quesito n° 13. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sig. xxxxxxxxxxxx è coniugato con xxxxxxxxxxxx, nata a Napoli il xxxxxxxxxxxx, in regime di separazione dei beni (in allegato 15, copia certificato acquisito).

Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per il compendio pignorato, oggetto della presente procedura esecutiva, vendibile in un unico Lotto, la descrizione ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati:

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento con annesso giardino-terrazzo a livello più posto auto scoperto, sito in Napoli, nel quartiere Chiaia, alla via Francesco Crispi, all'interno di un complesso immobiliare con ingresso dal civico n. 80.

In particolare:

- Appartamento al primo piano di un piccolo edificio, di due livelli, ubicato sulla sinistra del cortile condominiale con ingresso indipendente da una scala e da un cancello esclusivi dall'area scoperta comune, riportato in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. CHI, foglio 15, p.lla 417, sub 2, categ. A/2, cl. 4, consistenza 4 vani, R.C. € 816,00. Composto da: salone-living, cucina (ricavata sul fondo del salone, con la costruzione di una parete attrezzata in muratura), disimpegno, cabina armadio, camera da letto, bagno, oltre ad un minuscolo balcone, il tutto per una superficie calpestabile di circa 74 mq, più la superficie del balconcino di circa 1 mq.
- Giardino-terrazzo a livello, di superficie di circa 46 mq, posto sulla destra dell'appartamento, poggiante su un terrapieno, riportato in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. CHI, foglio 15, p.lla 418, sub 21, categ.(area urbana) F/1, consistenza catastale 47 mq.

- Posto auto scoperto, non delimitato da strisce né contrassegnato da un numero, individuabile univocamente dai grafici catastali, riportato in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. CHI, foglio 15, p.lla 418, sub 23, categ. C/6, consistenza catastale 9 mq, R.C.39,51.

La superficie commerciale complessiva del Lotto unico è di 95 mq.

Prezzo base di vendita: € 317.000,00 (euro trecentodiciassettemila/00).

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 7 giugno 2023

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALLEGATO 1	VERBALE DI ACCESSO
ALLEGATO 2	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI
ALLEGATO 3	REPERTORIO FOTOGRAFICO
ALLEGATO 4	DOCUMENTAZIONE CATASTALE APPARTAMENTO
ALLEGATO 5	DOCUMENTAZIONE CATASTALE GIARDINO-TERRAZZO A LIVELLO
ALLEGATO 6	DOCUMENTAZIONE CATASTALE POSTO AUTO
ALLEGATO 7	ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE
ALLEGATO 8	TRASCRIPTIONI ATTI
ALLEGATO 9	ATTO NOTAIO FASANO DEL 2007
ALLEGATO 10	ATTO NOTAIO TAFURI DEL 2004
ALLEGATO 11	ATTO NOTAIO CHIEFFI DEL 1972
ALLEGATO 12	ATTO NOTAIO CHIEFFI DEL 1966
ALLEGATO 13	RISPOSTA E DOCUMENTAZIONE SUE COMUNE DI NAPOLI
ALLEGATO 14	RISPOSTA E DOCUMENTAZIONE UFFICIO CONDONO COMUNE DI NAPOLI
ALLEGATO 15	ESTRATTO DI MATRIMONIO xxxxxxxxxxxx
ALLEGATO 16	RISPOSTA AMMINISTRATORE CONDOMINIO