

TRIBUNALE DI NAPOLI

- 5° SEZIONE CIVILE -

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

G.E. DOTT. MONTEFUSCO GABRIELE

R.G.E. N°643/2021

* * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
PROMOSSO DA
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

C/



NAPOLI, 28/02/2022

IL C.T.U.

ING. STEFANO CARDILE



Tribunale di Napoli

V sezione civile

Procedura iscritta al n. 643/2021 R.G. Esec. Imm.

CREDITORE
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. -
DEBITORE

provvedimento di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati con contestuale nomina del custode e fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita

(art. 569 c.p.c.)

Il giudice dell'esecuzione,

visto l'atto di pignoramento notificato al debitore in data 14/10/2021;

verificata la trascrizione del pignoramento;

rilevato che l'ufficiale giudiziario ha restituito al creditore l'atto di pignoramento in data 21/10/2021 e che quest'ultimo ha tempestivamente provveduto in data 3/11/2021 al deposito della nota di iscrizione a ruolo con copie conformi del titolo esecutivo, del precetto e dell'atto di pignoramento;

letta l'istanza di vendita depositata in data 3/11/2021;

rilevato, altresì, che l'istante ha provveduto in data 6/12/2021 a depositare i documenti richiesti dall'art. 567 cpc;

ritenuto, di contro, che il creditore debba depositare il certificato di stato civile/estratto di matrimonio con annotazioni degli esecutati;

considerato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori indagini di cui all'art.173-bis d.a. c.p.c.;

rilevato, inoltre:

- che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;
- che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;
- che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. - atteso che il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge -, ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà



una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, agevolerà le operazioni del perito consentendo il rispetto dei tempi fissati dalla legge, permetterà di rendere più prontamente e efficacemente edotto il debitore della natura della procedura cui è sottoposto e delle possibilità lui concesse per evitare la vendita del bene; al riguardo, si dispone, in particolare, che il nominando custode al primo accesso avvisi il debitore che, ove sia presentata tempestiva istanza di conversione del pignoramento (entro venti giorni) le operazioni di custodia e peritali saranno interrotte ed agli ausiliari verrà liquidato solo il compenso per il primo accesso;

NOMINA

quale esperto, l'ing. Stefano Cardile, al quale affida l'incarico di cui all'allegato provvedimento, da svolgersi sulla base del presente mandato e delle linee guida generali per il consulente disponibili al link: <https://goo.gl/Dj8axs>;

DISPONE

la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode l'avv. Alberto Borzillo, al quale affida l'incarico di cui all'allegato provvedimento;

DISPONE

- I) che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente provvedimento e degli allegati conferimenti di incarico all'esperto stimatore ed al custode;

- II) che, entro i successivi sette giorni, l'esperto stimatore ed il custode prestino giuramento in Cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico sulla base del modello disponibile in Cancelleria ed al link sopra indicato.

Decorso tale termine, senza che l'esperto o il custode abbiano provveduto all'accettazione dell'incarico, la Cancelleria provvederà a darne informazione al G.E. per la relativa sostituzione;

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi, ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc;

AUTORIZZA

le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis, comma 4, disp. att. cpc;

INVITA

il perito ed il custode ad intervenire all'udienza di comparizione delle parti;

FISSA

l'udienza del 29/03/2022, ore 12:00, per la comparizione delle parti, degli eventuali proprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita;

Rende noto che in tale udienza:

potrà essere concesso termine per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma, c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta; potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art.173-bis disp.att.c.p.c;

Evidenzia che:

in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità entro tale termine e per una sola volta, la conversione del pignoramento sostituendo alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese (con istanza accompagnata da cauzione pari ad 1/6 di detto importo, e possibilità di pagamento anche rateale del residuo fino ad massimo di 48 rate mensili);

in base a quanto disposto dall'art.624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;

in base a quanto disposto dall'art. 492 c.p.c., il debitore deve effettuare, presso la cancelleria di questo giudice dell'esecuzione, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede questo ufficio giudiziario e che in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate in cancelleria;

ONERA

il creditore istante di provvedere alla notifica – da effettuarsi almeno dieci giorni prima della suindicata udienza di comparizione delle parti - del presente provvedimento alle seguenti parti non costituite:

debitore esecutato

Si comunichi.

Napoli, 13/12/2021

Il G.E.
Dott. Gabriele Montefusco





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

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

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

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.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 dei beni

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 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.





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, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. 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.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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



Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

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

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

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

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

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

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la





demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

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

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- 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.

-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.

DISPONE

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, depositi in cancelleria ed invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;
- ▶ che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima venga depositata, con allegazione:
 - ▶ della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;
 - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva 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;

► a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di € 500,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

Manda la Cancelleria per le comunicazioni di rito.

Napoli, 13/12/2021

Il giudice dell'esecuzione
Dott. Gabriele Montefusco



TRIBUNALE DI NAPOLI
V^ SEZIONE CIVILE
R.G.E. N. 643/2021
ACCETTAZIONE INCARICO DA PARTE
DELL'ESPERTO E GIURAMENTO

ACCETTAZIONE INCARICO DA PARTE DELL'ESPERTO E GIURAMENTO

Il sottoscritto ing. Stefano Cardile;

rilevato che è stato nominato esperto stimatore ex art.569 c.p.c. con decreto del 13.12.2021 comunicato il 14.12.2021;

visto il contenuto dell'incarico del decreto di nomina, i quesiti e le prescrizioni indicate;

DICHIARA

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato;
- di accettare l'incarico con la sottoscrizione del presente verbale;

COMUNICA

di essere reperibile presso i seguenti recapiti:

STUDIO:CENTRO DIREZIONALE - PALAZZO PROF.STUDI - ISOLA G/1 - 80143 NAPOLI;

letto l'art. 161 disp. att. c.p.c.;

GIURA

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il decreto di fissazione di udienza mediante la sottoscrizione del presente verbale.

Napoli, li 16 dicembre 2021

L'esperto nominato

ing. Stefano Cardile

Firmato da:
CARDILE STEFANO
Motivo:

Data: 16/12/2021 18:07:27

ATTO DI PRECETTO

La **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.** (capitale sociale € 2.076.940.000,00 interamente versato, codice fiscale, numero iscrizione Reg. Imprese di Roma e partita IVA 09339391006), società soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Società B.N.P. PARIBAS S.A. – Parigi con sede legale in Roma, al Viale Altiero Spinelli n. 30, in persona del Presidente Dott. Luigi Abete, rappresentata e difesa giusta procura generale alle liti registrata il 26/10/07 racc. 32937 rep. 151152 per Notaio Mario Liguori di Roma, dall'Avv. Aldo Corvino (c.f. CRV LDA 57R30 F839A) del Foro di Napoli con il quale elettivamente domicilia in Napoli alla via Roberto Bracco n. 45 e che dichiara di voler ricevere comunicazioni e notifiche ai seguenti recapiti: fax 081/5517315 e pec studiolegalecorvino@pec.it

PREMESSO

Che la Banca UCB, mutuante, in data 28 novembre 2008 ha cambiato la propria denominazione in BNP Paribas Personal Finance S.p.A..

Che per atto di fusione per Notar Mario Liguori di Roma -rep. 170386 racc. 38291- pubblicato in GU il 14 gennaio 2012, la BNP Paribas Personal finance S.p.A. è stata incorporata in Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Che pertanto quest'ultima, come sopra rappresentata e difesa

ESPONE

1. Che in forza del contratto di mutuo del 18/12/2006 per Notaio dott. Benedetto Paladini l'Istante concedeva un

finanziamento dell'importo di €. 195.000,00 ai sensi degli artt. 10, 38 e ss.
del d.lgs n. 385/93, al Sig.

ed alla Sig.ra

2. Che a garanzia del pieno e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte, all'art. 6 del predetto contratto, i mutuatari acconsentivano che a loro carico ed a favore dell'istante venisse iscritta ipoteca sull'immobile di loro proprietà, di seguito descritto:

Appartamento sito in Napoli, Via Cupa Fosso del Lupo n. 128 e riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 8, part. 274, sub. 16.

3. Che la parte mutuataria si è resa morosa non avendo provveduto al pagamento di rate di ammortamento scadute, per cui l'Istante anche ai sensi dell'art. 1186 c.c., dichiara formalmente e ad ogni effetto che, essendosi verificata la decadenza del termine, intende esigere immediatamente il soddisfo dell'intero credito vantato e pertanto

IN VIRTU'

Del detto contratto di finanziamento in forma esecutiva, di cui si omette la notifica ex art. 41 d.lgs n. 385/1993, ed in pari tempo in forza ed esecuzione dei predetti titoli, la Istante fa intimazione e

PRECETTO

Al Sig.

ed alla Sig.ra

nata a Napoli il

di pagare ad essa Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.- Gruppo BNP Paribas istante, nella sua sede in Roma, Viale Altiero Spinelli n. 30, entro il termine di dieci giorni dalla notificazione del presente atto, le seguenti somme:

1. Per rate insolute	€. 7.613,77
2. Per capitale residuo	€. 128.652,05
<u>3. Per compensi precetto ex DM 55/2014</u>	<u>€. 405,00</u>
TOTALE	€. 136.670,82

e così in totale **€. 136.670,82** oltre interessi dal 16/7/2021 nonché accessori, a norma di legge e di contratto, spese e diritti dipendenti dal presente atto e da quelli successivi occorrendi.

Si avvertono i debitori che, a norma dell'art. 480 c.p.c., 2° comma così come modificato dal D.L. del 27.6.2015 n.83 art. 13, possono con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal Giudice, porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento concludendo con i creditori un accordo di composizione della crisi o proporre agli stessi un piano del consumatore.

Con ulteriore avvertimento che, in difetto di pagamento nel termine suindicato, si procederà ad esecuzione forzata sul bene immobile oggetto di ipoteca.

Eventuali pagamenti a saldo intervenuti prima della notifica del presente atto renderanno inefficace l'atto stesso, di eventuali pagamenti parziali sarà presa

nota ai fini degli ulteriori atti esecutivi.

Con salvezza di tutti i diritti spettanti alla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

– Gruppo BNP Paribas in base alla legge ed ai predetti titoli.

Con osservanza.

Napoli, 23 luglio 2021

Avv. Aldo Corvino

RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. si notifici a:

1) Sig.

A/10 27872



UI
/
Mod.F

N

Diritti
Trasferte

17676

STUDIO LEGALE
Avv. ALDO CORVINO
Via R. Bracco n. 45 - 80133 Napoli
Tel. 081.4288145 - Fax 081.5517315
Pec: studiolegalecorvino@pec.it

V

17676
19043

26/10
13 OTT. 2021

ORIGINALE

URGENTS
13/10/21
K

TRIBUNALE DI NAPOLI

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. (capitale sociale € 2.076.940.000,00 interamente versato, codice fiscale, numero iscrizione Reg. Imprese di Roma e partita IVA 09339391006), società soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Società B.N.P. PARIBAS S.A. – Parigi con sede legale in Roma, al Viale Altiero Spinelli n. 30, in persona del Presidente Dott. Luigi Abete, rappresentata e difesa giusta procura generale alle liti registrata il 26/10/07 racc. 32937 rep. 151152 per Notaio Mario Liguori di Roma, dall'Avv. Aldo Corvino (c.f. CRV LDA 57R30 F839A) del Foro di Napoli con il quale elettivamente domicilia all'indirizzo di posta elettronica certificata studiolegalecorvino@pec.it ed in Napoli alla via Roberto Bracco n. 45 e che dichiara di voler ricevere comunicazioni e notifiche ai seguenti recapiti: fax 081/5517315 e pec studiolegalecorvino@pec.it

URGENTE

PREMESSO

Che la Banca UCB, mutuante, in data 28 novembre 2008 ha cambiato la propria denominazione in BNP Paribas Personal Finance S.p.A..

Che per atto di fusione per Notar Mario Liguori di Roma -rep. 170386 racc. 38291- pubblicato in GU il 14 gennaio 2012, la BNP Paribas Personal finance S.p.A. veniva incorporata in Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Che pertanto quest'ultima, come sopra rappresentata e difesa

ESPONE

1. Che in forza del contratto di mutuo fondiario del 18/12/2006 a rogito del Notaio dott. Benedetto Paladini l'Istante in data



28/7/2021 notificava atto di precetto per l'importo di €. 136.670,82 al Sig. _____ ed

alla Sig.ra _____

2. Che il precetto è rimasto totalmente inadempito e pertanto l'Istante

DICHIARA

di voler sottoporre a pignoramento, al fine di realizzare il proprio credito anzidetto, il seguente bene immobile con annesso accessioni, pertinenze e dipendenze di proprietà del

e del quale fornisce la seguente descrizione e che esso istante intende sottoporre ad espropriazione e vendita:

QUOTA 1/2 CIASCUNO DEI SIG.RI _____ E
DUNQUE PIENA PROPRIETA':

Immobile sito in Napoli alla via Cupa Fosso del Lupo n. 128 e precisamente:

- Appartamento posto al secondo piano, distinto con il numero interno 9, composto da vani 2 ed accessori, confinante con via Cupa Fosso del Lupo, pianerottolo scale e con proprietà Caccavale o aventi causa, e riportato **N.C.E.U. del Comune di Napoli, sez. SEC, al foglio 8, part. 274, sub. 16, cat. A/2, cl. 4, vani 4,5.**

Napoli, 11 ottobre 2021

Avv. Aldo Corvino

Conformemente a quanto sopra, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario ho pignorato il compendio di cui sopra ed ho fatto

CONTROLLATE E RESTITUITI
ATTO E PRECETTO AL RICHIEDENTE
UFFICIO UNEP
ANNA DE PAOLA



Al Sig.

INGIUNZIONE

ed alla Sig.ra

di astenersi da qualsiasi atto che possa sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede al pignoramento degli immobili sopra descritti ed i relativi diritti immobiliari con tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze sotto comminatoria di legge. E per tale effetto ho

INVITATO

La parte esecutata ad effettuare presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione con avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Giudice.

Ed ho

AVVERTITO

La parte esecutata che ai sensi dell'art. 495 c.p.c. può richiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro anche con rateizzazione come previsto dal 4° comma, pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in cancelleria prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito



il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

Inoltre si avverte che, a norma dell'art. 615, secondo comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile (art. 4 punto 1 lett. A, D.L. 59/2016).

E pertanto ho

NOTIFICATO

il presente atto su richiesta dell'Istante affinché ne abbia legale scienza:

1) Sig.

ed ivi residente alla Via Cupa Fosso del Lupo n. 128 p.

2 int. 9 cap 80144

2) Sig.ra

ed ivi residente alla Via Cupa Fosso del Lupo n. 128 p. 2 int. 9 cap 80144

ORIGINALE

Reg 1/2021 Mod. C Cron. 19043 - 1/2 Rich. 13/10/21 - F.17676/1

URGENTE

Ud./Pr.Acc

Z.
89

S.
E

Rich. CORVINO AVV. ALDO



A richiesta come in atti io sottoscritto Uff.Giud./Funz. U.N.E.P. addetto all'intestato Ufficio ho sottoposto a pignoramento l'immobile in atti descritto. Ho ingiunto al debitore di astenersi da compiere qualun-atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito l'immobile pignorato del quale resta nominato custode. Ho rivolto al debitore gli inviti e gli avvertimenti di cui all'art. 492 e 615, comma 2 c.p.c., come modi dalla legge 30.06.2016 n. 119, e 495 c.p.c.

Relazione di Notificazione

Funzionario/Ufficiale Giudiziario

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto al su indicato ufficio, ho notificato il presente atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a:

D

FOSSO DEL LUPO (CUPA), 128 80144 NAPOLI - ITALIA
mediante consegna di copia conforme all'originale a mani di persona qualificata

capace e convivente, che si incarica della consegna in assenza del destinatario e di persone idonee a ricevere l'atto, in busta chiusa e sigillata completa di n. cron., ai sensi di legge.

NAPOLI

14/10/2021

Funzionario/L'Ufficiale Giudiziario

Atto notificato ai sensi dell'art.

139 c.p.c.

Avviso Spedito con Raccomandata

N. _____

NAPOLI il _____

Funzionario/Uff. Giud. _____

Atto notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c.: curato il deposito della copia dell'atto in busta chiusa e sigillata completa di numero cronologico, nella Casa Comunale di NAPOLI,

per non aver rinvenuto alcuno all'indicato domicilio;

per l'assenza o il rifiuto di persone idonee a cui poter consegnare l'atto ai sensi di legge.

NAPOLI il _____ Funzionario/Uff. Giud. _____

Eseguita Affissione a norma di legge

NAPOLI il _____ Funzionario/Uff. Giud. _____

Spedita Racc. A.R. n. _____, il _____ Funzionario/Uff. Giud. _____



177

UNEP - NAPOLI

Cr. C/1/19043 F/1/17676 Dep.€
40,00

URGENTE

Diritti	€ 10,07
Trasferte	€ 12,75
10%	€ 1,27
Spese Postali	€ 0,00
Trasf. Avvisi	€ 0,00
10% Avvisi	€ 0,00
Spese Avvisi	€ 0,00
Bolli	€ 0,00
Varie	€ 0,00
TOTALE	€ 24,09

(10 % versato in modo virtuale)

Data Richiesta 13/10/21

Data Sc. 15/10/21

L'Ufficiale Giudiziario



21 OTT. 2021
RILASCIATA PER USO TRASCRIZIONE
L'UFFICIALE GIUDIZIARIO

FLORINDA RANIERI
Funzionario UNEP

Florinda Ranieri



ORIGINALE

Reg 1/2021 Mod. C Cron. 19043 - 1/2 Rich. 13/10/21 - F.17676/1

URGENTE

Ud./Pr.Acc

Z. S.
89 E

Rich. CORVINO AVV. ALDO



-5M1119043/1

ORIGINALE

Reg 1/2021 Mod. C Cron. 19043 - 2/2 Rich. 13/10/21 - F.17676/1

URGENTE

Ud./Pr.Acc

Z. S.
89 E

Rich. CORVINO AVV. ALDO



-5M1119043/2

A richiesta come in atti io sottoscritto Uff.Giud./Funz. U.N.E.P. addetto all'intestato Ufficio ho sottoposto a pignoramento l'immobile in atti descritto. Ho ingiunto al debitore di astenersi da compiere qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito l'immobile pignorato del quale resta nominato custode. Ho rivolto al debitore gli inviti e gli avvertimenti di cui all'art. 492 e 615, comma 2 c.p.c., come modificati dalla legge 30.06.2016 n. 119, e 495 c.p.c.

Relazione di Notificazione

Funzionario/Ufficiale Giudiziario

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto al su indicato ufficio, ho notificato il presente atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a:

*Deliberato
P.
Corte di Appello di Napoli*

T

FOSSO DEL LUPO (CUPA), 128 80144 NAPOLI - ITALIA *P.2 INT.9*
mediante consegna di copia conforme all'originale a mani di persona qualificata per:

a mani proprie

capace e convivente, che si incarica della consegna in assenza del destinatario e di persone idonee a ricevere l'atto, in busta chiusa e sigillata completa di n. cron., ai sensi di legge.

NAPOLI

14/10/2021

Funzionario/L'Ufficiale Giudiziario

177

Atto notificato ai sensi dell'art. [] 139 c.p.c.	Atto notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c.: curato il deposito della copia dell'atto in busta chiusa e sigillata completa di numero cronologico, nella Casa Comunale di NAPOLI,
Avviso Spedito con Raccomandata	<input type="checkbox"/> per non aver rinvenuto alcuno all'indicato domicilio;
N. _____	<input type="checkbox"/> per l'assenza o il rifiuto di persone idonee a cui poter consegnare l'atto ai sensi di legge.
NAPOLI il _____	NAPOLI il _____ Funzionario/Uff. Giud. _____
Funzionario/Uff. Giud. _____	Eseguita Affissione a norma di legge
	NAPOLI il _____ Funzionario/Uff. Giud. _____
	Spedita Racc. A.R. n. _____, il _____ Funzionario/Uff. Giud. _____



CORTE DI APPELLO DI NAPOLI
UNEP - SETTORE ISCRIZIONI
21 OTT 2021
RESITUITO OGGI AL RICHIEDENTE
L'Ufficiale Giudiziario



UNEP - NAPOLI

Cr. C/1/19043 F/1/17676 Dep.€
40,00

URGENTE

Diritti	€ 10,07
Trasferte	€ 12,75
10%	€ 1,27
Spese Postali	€ 0,00
Trasf. Avvisi	€ 0,00
10% Avvisi	€ 0,00
Spese Avvisi	€ 0,00
Bolli	€ 0,00
Varie	€ 0,00
TOTALE	€ 24,09

(10 % versato in modo virtuale)
Data Richiesta 13/10/21
Data Sc. 15/10/21
L'Ufficiale Giudiziario

21 OTT. 2021
RILASCIATA PER USO TRASCRIZIONE
L'UFFICIALE GIUDIZIARIO

FLORINDA RANIERI
Funzionario UNEP

Florinda Ranieri

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI PERIZIA -

- VERBALI DI ACCESSO -

Le operazioni di consulenza tecnica di ufficio, commesse allo scrivente, hanno regolarmente avuto inizio il giorno 14 del mese di Gennaio 2022, alle ore 15,00, unitamente al custode dell'immobile pignorato avv. Borzillo Alberto sui luoghi controversi, e sono continuate il giorno 28 Gennaio 2022, alle ore 17,00, per eseguire rilievi plano-altimetrici.

Il C.T.U., dopo aver espletato ed acquisito tutti gli elementi utili e necessari ai fini dell'incarico, dichiarava chiuse le operazioni peritali.

Il sottoscritto ha provveduto a redigere i verbali di visita, controfirmati da tutte le parti costituite e presenti, che si compiegano alla presente relazione in originale perché ne formino parte integrante e sostanziale, che qui di seguito vengono riportati in sequenza per facilitarne la lettura:

VERBALE DI ACCESSO

L'anno 2022, il giorno 14 del mese di Giugno, alle ore 16:00, io sottoscritto Avv. Alberto Borzillo, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva recante r.g.e. n. 643/2021 pendente innanzi al Tribunale di Napoli promossa da BNL, con provvedimento del G.E. dott. Montefusco, mi sono recato in Napoli alla Via Cupa Fosso del Lupo, 128 Pi.2 Int. 9 per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso a mezzo raccomandata ai debitori esecutati.

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza:

d/No Sr.

.., residente in
to a mezzo
asciata da

Ho reso edotto
facendo presente:

dei poteri e delle funzioni conferitimi

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore precedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore precedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;
- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

Av. Alberto Borzillo

Ho, quindi, richiesto all' Me... sig. chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel possesso

Me e di Me marito

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto all' Me... se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

di No

.....

.....

Ho ammonito Me S. S. S. S.... Sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato unitamente all'Esperto Stimatore nominato che procede alle verifiche tecniche di rito di essere di effettuare un'ispezione
scelta in data 24/1/2022 alle ore 15:00

Essendo le ore 15:45..... ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di facciate tre viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata al debitore esecutato che firma anche per ricevuta della documentazione sopra indicata.

Av. Abbe

inj. Alde

Verbale di sopralluogo

Il sottoscritto Ing. Stefano Cardile, nominato in
qualità di CTU dal G.E. Dott. Gabriele Montefusco
della 5° sezione civile del Tribunale di Napoli, con
decreto del 13/12/2021 nella Procedura Esecutiva
promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A
e/ con R.G.E.

643/2021, si è recato unitamente al proprio collega
barratore Ing. Ilario Cardile in Napoli alla Via
Cupe Fasso del Lupo n° 128, al piano 2° int. 9, scale
uniche ove ha rinvenuto i seguenti sig.:

- Sig. _____ in qualità di comproprietario
dell'immobile oggetto di Procedura Esecutiva
si è proceduto ad un rilievo planimetrico
dell'immobile nonché ad un rilievo fotografico dell'im-
mobile.

Dopo aver esaurito tutti gli elementi utili e necessari
per la suddetta Procedura, si chiuderà la operazione
in data odierna raccomandandosi, se è necessario, di
ulteriori sopralluoghi. Ilario Cardile

Del che verbale

Letto, Confermato e sottoscritto
Napoli 28/01/2022

Il C.T.U.
28/01/2022

* * * * *

- RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO -

- INDIVIDUAZIONE FISICA-CATASTALE-GIURIDICA

DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE -

Il sottoscritto ha proceduto, quindi, ad un dettagliato esame dello stato dei luoghi, ad una indagine di mercato al fine di valutare l'immobile oggetto di stima.

Allo scopo di rendere intellegibile la presente relazione anche per chi non conosce i luoghi ove sono i fatti controversi, ritengo sia opportuno, anzitutto, accennare alla descrizione dell'immobile, quale si presenta allo stato attuale.

Il giorno 14 del mese di Gennaio 2022, alle ore 15,00, il sottoscritto C.T.U. si è recato sui luoghi oggetto di stima, precisamente in Napoli

alla Via Cupa Fosso del Lupo, n°128, piano secondo, interno 9,
presso l'immobile, oggetto di pignoramento.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati effettuati i dovuti accertamenti nonchè indagini sull'immobile in oggetto, il tutto documentato con rilievi piano - altimetrici e fotografici, che saranno acclusi alla presente consulenza.

Facevano seguito altri accessi per **indagini di mercato in zona** e per acquisire tutti gli elementi necessari e sufficienti per l'espletamento del mandato affidatogli dal G.E. Dott. Montefusco Gabriele, della Quinta Sezione Civile del Tribunale di Napoli.

Il C.T.U. nel corso degli accessi ha proceduto ad accertamenti dell'immobile ed ha constatato lo stato dei luoghi (cfr. allegati verbali

di accesso) eseguendo nel contempo rilievi fotografici, planimetrici ed altimetrici, relativi all'immobile oggetto di giudizio.

Il bene sottoposto **a pignoramento**, avente ad oggetto l'appartamento di proprietà dei sigg.

promosso dal **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, è sito nel **Comune di Napoli** alla **Via Cupa Fosso del Lupo, n°128**.

PROVENIENZA

- In ordine alla provenienza la parte venditrice dichiara che l'immobile innanzi venduto le è pervenuto per acquisto fattone dal sig. _____ nato a Summonte (AV) il 15 dicembre 1936, con atto di compravendita per Notaio Maria Guida - di Napoli in

– al signor _____ il detto immobile era pervenuto
per acquisto fattone da _____

con atto per Notaio _____

Diego Ciro Vanacore di _____ Mondragone del 28 febbraio

1982, registrato a _____

al quale _____

atto le parti si rimandano per la più remota
provenienza.

Con **atto di compravendita** del **18 dicembre 2006** i

sigg.

congiuntamente ed in parti uguali tra loro

acquistano la piena proprietà della seguente

consistenza immobiliare sita in Napoli facente parte del

fabbricato sito alla Via Cupa Fosso del Lupo n.128, e

precisamente:

- appartamento posto al secondo piano, distinto col numero interno 9 (nove), composto di due vani ed accessori, avente accesso dalla porta sul pianerottolo di fronte salendo, confinante con la detta via, con pianerottolo di scale e con proprietà già

- immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA), sez. SEC, Foglio 8, particella 274 sub.16, z.c.4, cat. A/2, cl.4, vani 4,5, Rendita Euro 325,37, Cupa Fossa Del Lupo n.128, piano 2[^], interno 9, ancora in ditta: a Summonte il 15 dicembre 1936, proprietario per 1000/1000, per ineseguita voltura.

La vendita segue a corpo con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, con la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato, quali risultano per legge o destinazione, e per il regolamento di condominio esistente, che con le annesse tabelle millesimali,

travasi depositato negli atti del Notaio Guido Rega di
Napoli con verbale in data 29 maggio 1967, registrato

La vendita segue inoltre con riferimento allo stato di
fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare
venduta si trova come pervenuta.

GARANZIE

La parte venditrice, assicura e garantisce la piena
proprietà, disponibilità e libertà della consistenza
immobiliare innanzi vendita, da pesi, vincoli,

afficienze ipotecarie e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

Qualsiasi imposta o tassa arretrata, oneri condominiali pendenti di qualunque genere, anche se non ancora accertati fino ad oggi, continueranno a gravare a carico della parte venditrice.

DICHIARAZIONI AI SENSI DELLE LEGGI

28 febbraio 1985 n.47, 23 dicembre 1994 n.724,
23 dicembre 1996 n.662 e del D.P.R. 6 giugno
2001 n.380.

La parte venditrice, previa ammonizione e richiamo da parte di me Notaio, circa le sanzioni penali cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, dichiara, assumendosene la piena responsabilità:

- che il **fabbricato di cui fa parte l'immobile** innanzi venduto e l'immobile stesso, è stato costruito in data precedente al **1° settembre 1967**, in virtù di **licenza edilizia n.298** rilasciata dal Comune di Napoli (NA) in data 31 marzo 1964 e volturata con licenza n.131, prorogata con licenza n.55 del 30 gennaio 1967.



**CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. UBICA-
ZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI
DELL'IMMOBILE**

Comune di NAPOLI (NA):

1) Appartamento in CUPA FOSSO DEL LUPO nr.128 riportato nel C.F. di NAPOLI Sezione Urbana SEC al Fl.8 p.lla 274 sub. 16, ctg. A/2, classe 4, piano 2°, interno 9, vani 4,5, r.c. Euro 325,37;

DICHIARAZIONE NOTARILE

La sottoscritta **dott.ssa MARIA LANDOLFO**, Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

D I C H I A R A

Assumendone personale responsabilità

= che il suddetto immobile risulta di proprietà di

per la quota di 1/2 di piena proprietà e di

per la quota di 1/2 di piena proprietà a loro pervenuto per acquisto da , in virtù di atto di compravendita per notar PALADINI BENEDETTO del 18/12/2006, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addi'

- al suindicato quanto sopra e' pervenuto per acquisto da in virtù di atto di compravendita per notar MARIA GUIDA del 06/06/1995,

e che a tutto il 04/11/2021 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il e messo dal Tribunale di NAPOLI e notificato il 14/10/2021 contro

a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 19/12/2006 atto notarile pubblico per notar PALADINI BENEDETTO (NAPOLI) del 18/12/2006, per EURO 292.500,00 a garanzia di EURO 195.000,00 contro

a favore BANCA UCB SPA con sede in MILANO gravante sull'immobile in oggetto.

Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale

di quanto innanzi affermato.

Napoli, undici novembre duemilaventuno

Notaio Maria Landolfo

Documento informatico firmato digitalmente dal Notaio Maria Landolfo
ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/12/2021

Data: 27/12/2021 Ora: 13.07.26

Segue

Visura n.: T146498

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sub. Urb.: sec Foglio: 8 Particella: 274 Sub.: 16

INTESTATI

1	(1) Proprietà 1/2
2	(1) Proprietà 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1	SEC	8	274	16	4		A/2	4	4,5 vari	Totale: 86 m ² Totale: escluse aree scoperte **: 82 m ²	Euro 325,37 L. 630/000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CUPA FOSCO DEL LUPO n.128 Interno 9 Piano 2									Mod58		
Nota		Partita									141467	Mod58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F839 - Foglio 22 - Particella 229
Codice Comune F839 - Foglio 22 - Particella 240

Situazioni e dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1	SEC	8	274	16	4		A/2	4	4,5 vari		Euro 325,37 L. 630/000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		CUPA FOSCO DEL LUPO n.128 Interno 9 Piano 2									Mod58		
Nota		Partita									141467	Mod58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/12/2021

Data: 27/12/2021 Ora: 13.07.26
 Visura n.: T146498 Pag: 2

Segue

Situazione e dell'unità immobiliare e dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1	SEC	8	274	16	4		A/2	4	4,5 vari		L. 1.638	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		CUPA FOSCO DEL LUPO n. 128 Interno 9 Piano 2										
Notifica		Partita		141467		Mod.58						

L' intestazione e alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazioni e degli intestati dal 18/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' 1/2
2			(1) Proprietà' 1/2

Situazioni e degli intestati dal 18/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			

Situazione e degli intestati relativa ad atto del 28/02/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

Situazione e degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà' 10000/1000 fino al 28/02/1982

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/12/2021

Data: 27/12/2021 Ora: 13.07.26

Fine

Visura n.: T146498 Pag.: 3

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987
--------------------------	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

* * *

COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE

Il **compendio pignorato** è costituito da un **appartamento posto al**

piano secondo composto **dai** seguenti ambienti:

- Ambiente ingresso,
 - vano-cucina,
 - vano-letto,
 - piccolo ripostiglio,
 - bagno,
 - vano-letto matrimoniale,
- Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricato** del Comune
di Napoli:

- alla Sezione SEC, foglio 8, particella 274, sub
16, Categoria A/2, classe 4, superficie catastale
86,00 mq; consistenza vani 4,5; Z.C. 4; interno
9; R.C. Euro 325,37 alla Via Cupa Fosso del
Lupo, n°128, Napoli piano secondo.

L'appartamento ha:

- una porta di ingresso;
- i soffitti sono tinteggiati a tempera;
- le pareti sono tinteggiati a tempera ed alcune pareti sono
con parati;
- un impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto citofonico;

- impianto condizionamento.

L'intero stabile, di cui è parte integrante il bene in esame, è di edilizia privata e si presenta in buone condizioni.

L'immobile sia per le rifiniture che per la manutenzione si presenta in **buone condizioni** (cfr. rilievi fotografici allegati).

L'epoca di realizzazione del fabbricato è **antecedente al 1-09-1967**.

Si riportano in allegato i rilievi planimetrici dell'immobile in scala 1:100 (cfr. planimetria catastale).

L'immobile è **occupato** dai sigg.

unitamente ai propri due figli.

L'immobile in questione è stato costruito in epoca antecedente al primo settembre 1967 e che successivamente non sono state

effettuate modifiche che richiedessero il rilascio di autorizzazioni amministrative.

Si fa presente che il Condominio, di cui fa parte l'immobile dei debitori, è rappresentato da un amministratore pro tempore nella persona dell'arch. Ernestina Veneziano.

Per quanto concerne la situazione debitoria dell'immobile, di proprietà dei sigg.

l'amministratore arch. Ernestina Veneziano, in relazione al resoconto degli oneri condominiali, ha inviato al C.T.U., in data 22 febbraio 2022, la seguente dichiarazione:

*“ sull'immobile individuato come int.9, secondo piano,
di proprietà dei sigg.*

non gravano quote condominiali insolute e che,

quindi, fino alla data del 28 febbraio 2022, i pagamenti

delle quote ordinarie e straordinarie risultano assolti.”

L'immobile versa in uno **stato di conservazione buono**.

Si riportano in allegato i rilievi planimetrici dell'immobile in scala

1:100 (cfr. planimetria catastale).

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE DA STIMARE

Il **bene** oggetto della **stima** consiste in una unità immobiliare, con

destinazione ad **appartamento**, ubicata in **Napoli** alla **Via Cupa**

Fosso del Lupo, n°128, Napoli, piano secondo.

Esso è così **identificato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli**:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	274	16	2°	A/2	4	4,50 vani	Euro 325,37

(confronta visura catastale allegata).

La **superficie lorda (commerciale)** è di **86,00 mq** come di seguito riportata:

Calcolo superficie commerciale (mq)			
Descrizione	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup. comm. Mq
Appartamento	86,00	100/%	86,00
TOTALE (Sc):	SUPERFICIE	COMMERCIALE	86,00

I **dati catastali** indicati **nell'atto di precetto** e **nell'atto di pignoramento** **coincidono** con quelli **indicati** nell'**atto di provenienza**.

DESCRIZIONE DELLA ZONA DI UBICAZIONE

DELL'IMMOBILE

L'**immobile** in oggetto è situato nella **zona nuova** di **Napoli**, in una area con destinazione **prevalentemente ad abitazioni civili**.

Lo stesso risulta servito dalle maggiori infrastrutture, nonché da strutture ospedaliere.

STIMA/VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini della presente valutazione è stato **utilizzato** il cosiddetto **metodo comparativo o diretto e metodo indiretto**, in riferimento alla disposizione in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della legge 27/12/2006, n.296 (**Legge finanziaria 2007**).

Tale metodo prevede la formazione di una scala di valori noti, desunti da compravendite di immobili similari, in cui inserire il cespite

da stimare sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che in esso si sono riscontrate.

Sono stati, pertanto, acquisiti **elementi di mercato** desunti dalle seguenti **fonti**:

- **Ministero dell'Economia e delle Finanze**

O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia

delle Entrate (aggiornato all'anno 2021 – 1° Semestre):

Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO

Codice di zona: E34

Microzona catastale n.: 0

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Abitazioni di tipo civile	Normale	1.250,00	1.950,00	L

[Prenota un appuntamento](#)

[Accesso ai servizi](#)

[Contatti e assistenza](#)

[Trova l'ufficio](#)

ITA

ENG

DEU



Seguici su:



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/SECONDIGLIANO (Centro Storico)

Codice di zona: E34

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazi
		Min	Max		Min
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1950	L	3,7

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1400	L	2,7
Box	NORMALE	900	1350	L	3,6

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Tali caratteristiche possono essere sintetizzate nelle seguenti voci:

- Dimensione dell'immobile: facile collocazione sul mercato
- Esposizione: sufficiente
- Manutenzione: buona
- Qualità delle rifiniture: buona
- Stato d'uso: buona

Sulla base delle suesposte considerazioni e valutazioni, assumendo

come **parametro di riferimento il metro quadro di superficie**

commerciale utile, si è attribuito a questo un valore:

Valore normale unitario = Valore OMI min + (Valore OMI max -

Valore OMI min) x K/coeff. Ad. Cat.

ove K = rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$$

K_1 (taglio superficie) = 1,00

K_2 = piano intermedio = 0.8

Quindi:

$$K = (1,00 + 3 \times 0.8)/4 = 0.85$$

Coefficiente di adeguamento catastale:

conversione da categoria catastale a categoria OMI = 0.98

Allora:

Valore normale unitario = $1.250,00 + (1.950,00 - 1.250,00) \times 0.85 =$

$$1.845,00/0,98 = 1.882,65 \text{ €/mq}$$

arrotondato a $V_{um} = 1.880,00 \text{ €/mq}$ (Valore unitario di mercato)

Per il **calcolo** della **Superficie Commerciale** ci si è riferiti alla

Norma Uni 10750:2005 “Criteri per la valutazione patrimoniale”.

La S_c è pari alla superficie lorda dell’immobile più gli accessori

(balconi, terrazze, cantine, posti auto) calcolati in quota parte

$$S_c = S_l + xA + yB + zC + \dots$$

dove:

S_l è la superficie lorda dell’appartamento cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri portanti.

x, y, z sono coefficienti di ponderazione (0,25 per i balconi e terrazze scoperte; 0,35 per i balconi e terrazze coperte;

0,35 per i patii, cavedii e porticati; 0,60 per le verande;

0,15 per i giardini di appartamenti e casette a schiera;

0,10 per i giardini di ville e villini; 0,50 murature portanti).

A, B, C sono le superfici degli accessori.

Nel contempo sono stati, altresì, acquisiti elementi di mercato desunti da altre fonti attendibili.

Un'altra fonte da considerare, ai fini della rilevazione di prezzi di mercato, è quella del **Listino Ufficiale della BIN** per una zona ricadente in M7 – SECONDIGLIANO:

- **B.I.N.** - Borsa Immobiliare di Napoli – Camera di Commercio di Napoli (Anno 2021 – 1° Semestre) MUNICIPALITA' 7^ - SECONDIGLIANO:

Tipologia	Stato conservativo	V.M.U. Valore di Mercato Unitario (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Abitazioni di tipo civile	buono	1.700,00	2.100,00	L

pertanto si ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un Valore unitario di mercato pari a **Vum = 2.000,00 €/mq.**

Un'altra fonte da considerare, ai fini della rilevazione di prezzi di mercato, è quella del **Borsino Immobiliare** per la zona ricadente in
ZONA CENTRALE – SECONDIGLIANO:

- **BORSINO IMMOBILIARE DI NAPOLI – QUOTAZIONI & RENDIMENTI (Anno 2021–GIUGNO) SECONDIGLIANO:**

si indica qui di seguito il valore di mercato unitario dell'immobile:

Tipologia	Stato conservativo	V.M.U. Valore di Mercato Unitario (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Abitazioni di tipo civile	buono	1.800,00	2.200,00	L

pertanto si ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un Valore unitario di mercato pari a **Vum = 2.100,00 €/mq**.

La **conoscenza dei prezzi di comparazione/raffronto** viene determinata oltre che da **indagini indirette** anche da **indagini dirette** alle quali si affiancano i dati forniti.

Entrambe concorrono all'individuazione di una scala di prezzi noti, all'interno della quale andrà collocato il prezzo dell'immobile oggetto di stima.

- ❖ Le **indagini dirette** scaturiscono attraverso la consultazione di agenzie immobiliari, di professionisti nel settore immobiliare nonché di siti ed annunci pubblicitari:

- ❖ Il sito [https://www.immobiliare.it/annunci/90772375/\[28/01/2022 19:03:50\]](https://www.immobiliare.it/annunci/90772375/[28/01/2022 19:03:50]) riporta l'annuncio inerente al riferimento e data di annuncio del 28/01/2022, riferito ad una tipologia di appartamento sito al 3° piano con ascensore con servizio di portierato e ascensore, di superficie 84 mq composto da un ingresso, un salone di 24 mq separato dalla cucina da porta a scrigno di vetro, dalla cucina con accesso alla prima balconata mentre il corridoio separa il lato notte; il bagno dispone di doccia e di vasca da bagno; la cameretta e la camera da letto ha un secondo balcone nella stessa zona

rispetto a quello di stima, in vendita ad un prezzo pari ad Euro
169.000,00 con un valore unitario di mercato pari a $V_{um} =$
2.012,00 €/mq arrotondato a: **$V_{um} = 2.000,00 \text{ €/mq}$** ;

In definitiva il **valore ottenuto** mediante l'utilizzo delle **tabelle OMI**
ed il valore ottenuto mediante l'utilizzo del **Listino Ufficiale della**
BIN ed il valore ottenuto mediante l'utilizzo del **BORSINO**
IMMOBILIARE DI NAPOLI sono stati successivamente confrontati
con il valore acquisito dalle **indagini dirette**, relativo a un
appartamento ubicato nella medesima zona, stimato dalle agenzie
immobiliari locali e attualmente in vendita, che ci conducono al
seguente **Valore unitario di mercato**:

$$\frac{\text{€ } 1.880,00 + \text{€ } 2.000,00 + \text{€ } 2.100,00 + \text{€ } 2.000,00}{4} =$$
$$= \text{€ } \underline{\underline{1.995,00 \text{ €/mq}}}$$

Sulla base delle suesposte considerazioni e valutazioni si assume c
come **parametro di riferimento il metro quadro di superficie
commerciale utile.**

Per il calcolo della **Superficie Commerciale** ci si è riferiti alla Norma

Uni 10750:2005 “Criteri per la valutazione patrimoniale”.

Pertanto, si ha:

$$\mathbf{Vm (valore immobile) = 86,00 \text{ mq} \times \text{€ } 1.995,00 \text{ €/mq} =}$$

€171.570,00

arrotondato ad EURO: 171.500,00.

E' possibile **vendere il bene pignorato in un solo Lotto** in quanto
non divisibile, trattandosi di un immobile facente parte di un
fabbricato di cui in narrativa.

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto in cui trovasi il bene, si possa indicare quale più probabile **Valore a base d'asta** il seguente valore:

LOTTO: VALORE A BASE D'ASTA = EURO: €171.500,00

(EURO CENTOSETTANTUNOMILACINQUECENTO/00).

Il C.T.U. ha ritenuto utile e necessario eseguire sia dei rilievi planimetrici che fotografici per fornire al G.E. Dott. Montefusco Gabriele, della 5^a Sezione Civile del Tribunale di Napoli, una rappresentazione visiva dei luoghi e dei suoi accertamenti effettuati.

Tali rilievi eseguiti sul posto evidenziano lo stato e la posizione attuale dell'immobile visionato.

Si è cercato di fotografare le parti in questione rilevandole da diverse posizioni per una più completa visione:

- complessivamente sono state eseguite fotografie
sia all'interno dell'immobile che all'esterno dello
stesso.

Si rassegna il mandato ricevuto rimanendo, pertanto, a disposizione
della S.V. ill.ma per qualsiasi ulteriore delucidazione e ringraziandoLa per la fiducia accordatami.

Napoli, 28/02/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(ING. STEFANO CARDILE)

* * * * *

Si allega alla presente:

- 1) comunicazione accesso del custode con il C.T.U.

per la procedura esecutiva R.G.E. n°643-2021;

- 2) verbale di accesso del 14.01.2022;
- 3) verbale di accesso del 28.01.2022;
- 4) planimetria catastale dell'immobile del foglio 8,
particella 274, sub 16, piano secondo, interno 9, in
scala 1:100;
- 5) visura storica catastale dell'immobile;
- 6) Estratto di mappa catastale;
- 7) relazione notarile;
- 8) Agenzia Entrate - Banca Dati Delle Quotazioni
Immobiliari O.M.I. - Osservatorio del Mercato
immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato
all'anno 2021 – 1° semestre) fascia/zona: Suburbana/
SECONDIGLIANO codice zona E34, tipologia

prevalente: abitazioni di tipo civile, destinazione
residenziale;

9) Vendita Appartamento Trilocale in Cupa Fosso del.

Lupo, Napoli, in buono stato;

10) Nota di trascrizione ;

11) Atto di Compravendita;

12) attestazione di conformità;

13) attestazione di conformità;

14) attestazione di conformità;

15) istanza di vendita

16) Nota di Trascrizione Atto Notarile;

17) Atto di fusione Banca Nazionale del Lavoro e BNP

Paribas Personal Finance S.p.A.;

- 18)Atto di precetto BNL
- 19)Atto di pignoramento BNL
- 20)Contratto di mutuo
- 21)Estratto di matrimonio
- 22)situazione debitoria dei sigg.
- 23)Nota iscrizione ipoteca;
- 24)Nota di deposito BNL
- 25)Nota iscrizione ruolo;
- 26)Verbale cambio denominazione Banca UCB a BNP

Paribas Verbale di Assemblea rep.193397;
- 27)Avv. Corvino Nota di deposito BNL
- 28)Avv. Corvino Provvedimento 569 BNL

notificato;

- 29)G.E. Montefusco Comunicazione Nomina C.T.U.;
- 30)G.E. dott. Montefusco comunicazione conferimento
incarico al C.T.U.
- 31)Nomina C.T.U.;
- 32)G.E. dott. Montefusco conferimento incarico C.T.U.;
- 33)G.E. dott. Montefusco mandato al C.T.U.;
- 34)Accettazione incarico C.T.U. per la Procedura
Esecutiva R.G.E. N°643-2021-G.E. Montefusco,
della 5^a Sezione Civile, Tribunale di Napoli;
- 35)rilievi fotografici n°26 eseguiti in loco illustrando
tutte le parti in questione per la descrizione
dell'immobile nonché della parte esterna dove è

ubicato il bene oggetto di determinazione e di

stima;

36) rilievi fotografici n°25;

37) rilievi fotografici n°24;

38) rilievi fotografici n°23;

39) rilievi fotografici n°22.

Napoli, 28/02/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(ING. STEFANO CARDILE)