

Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli

5[^] sezione

G.E. dott. Guglielmo MANERA

Giudizio: procedura di esecuzione immobiliare n. 73/2017 e 154/2021 promosso da [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] in danno di [REDACTED]
[REDACTED]

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -
redatta con i disposti della legge n. 132-2015

*previo appuntamento Via Toledo, 429 - tel. 081 19575035 - 80142 Napoli
Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)*



Premessa

Con provvedimento del 13 aprile 2018, il G.E. dott. Salvatore Di LONARDO, oggi sostituito nel ruolo dal dott. Guglielmo MANERA, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli col n. 7228, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 73/2017 dell'R.G.E. promossa dalla [REDACTED] in danno della [REDACTED]

L'elaborato peritale, regolarmente redatto fu depositato il 6 maggio 2020, successivamente con provvedimento reso a scioglimento della riserva assunta, il G.E. dott. MANERA, visto la riunione intervenuta nel medio termine con la procedura n. 154/2021 promossa da [REDACTED] avente ad oggetto, oltre a beni già pignorati [REDACTED] di proprietà della [REDACTED] di [REDACTED] ulteriori immobili facenti parte dello stesso complesso edilizio e collegati a quelli già periziati, di proprietà della stessa [REDACTED], dispose che il sottoscritto rediintegrasse la perizia in atti con la stima dei nuovi immobili, trattando quindi tutti i beni compresi nei due pignoramenti riuniti.

Il 27 febbraio 2023, come previsto dalle disposizioni vigenti, il sottoscritto depositava, con le procedure previste dal processo telematico, l'accettazione dell'incarico formulato ai sensi dell'art. 173 bis delle disp. att. c.p.c. ed il giuramento di rito.

Successivamente, per il tramite del custode giudiziario, notaio Andrea VALENTE, fu fissato un nuovo accesso ai beni pignorati per il 3 aprile 2023.

Nella data fissata, l'accesso ai beni pignorati si tenne regolarmente, le operazioni peritali, rilievi planimetrici e fotografici nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato, furono eseguite senza alcun ostacolo, alla presenza del delegato del custode giudiziario, avv. Augusto D'Aniello, del signor [REDACTED] rappresentante della [REDACTED] debitrice e dell'occupante dell'abitazione costituente il lotto 11, [REDACTED] (cfr. verbale di accesso allegato).



Il nuovo pignoramento, come già indicato nella nota depositata il 6 luglio 2023, di fatti integra il precedente, pignorando, ex novo, la sola area libera riportata nel catasto terreni del Comune di Napoli al foglio 193, particella n. 250, con il quale si completa l'intera consistenza del complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati, rimanendo esclusi i solo due alloggi del fabbricato A venduti a terzi estranei in epoca antecedente i pignoramenti.

Si precisa che i sopralluoghi hanno interessato tutti i beni pignorati in quanto rispetto ai precedenti accessi ed a quanto cristallizzato nella perizia già depositata, il custode aveva notato un deperimento delle finiture degli alloggi costituenti il fabbricato B e quelli al piano terra del fabbricato A.

espletamento del mandato

1. verifica, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Agli atti delle procedure riunite, in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., risultano depositati, per i beni pignorati nella procedura n. 73/2017, il certificato notarile redatto dal notaio Enrico Siracusano da Villafranca Tirrena (ME) mentre per i beni pignorati nella procedura n. 154/2021, quello redatto dal notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), dai quali risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il periodo corrente tra la trascrizione dei pignoramenti in favore dei creditori procedenti ed il ventennio precedente.

Dalle certificazioni ipo-catastali si evince inoltre che i dati catastali indicati nei pignoramenti, al netto delle successive variazioni ed accatastamenti dovuti alla completa ristrutturazione del compendio originariamente pervenuto alla corrispondono a quelli riportati nei titoli di provenienza (*l'intero compendio pignorato pervenne con due distinti titoli, le porzioni oggi identificate in catasto sez. CHI, foglio 12, part. 136, sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, particelle nn. 3, 246, 247, 248 e 250 oltre all'area urbana riportata in catasto terreni foglio 193 particella n. 2, dati parzialmente derivanti dagli originari identificativi, con il decreto di trasferimento immobili della VII^a sezione del Tribunale di Napoli del 6 ottobre 2005, cronologico 17419 - le porzioni oggi identificate in catasto urbano sez. CHI, foglio 12, part. 33, sub 25, 26, 27 - part. 33 sub 28 graffiata alla part. 135 sub 4, e part. 133 sub 6, e quelle in riportate in catasto terreni al foglio 193 particelle nn. 35, 36 e 37, dati derivanti dagli originari identificativi, con atto di compravendita per notaio Giuseppe di Transo del 16 novembre 2006, rep. 117008*).



2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, nel caso di terreni, i certificati di destinazione urbanistica; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale;

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano le seguenti formalità trascritte in data anteriore al pignoramento per cui si procede, non opponibili all'acquirente:

- ipoteca volontaria iscritta 23 aprile 2010 ai nn. 10840/2296, per l'importo complessivo di € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 per capitale a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] in virtù di erogazione di un mutuo al debitore, [REDACTED] gravante su tutti i beni oggetto della presente;
- trascrizione di pignoramento immobiliare in data 23 febbraio 2017 ai nn. 4700/3497, a favore del creditore procedente [REDACTED] e contro il debitore esecutato, [REDACTED] di [REDACTED] gravante sui beni oggetto della presente (sez. CHI, foglio 12, part. 136, sub 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 e particelle 246 e 248 - part. 33, sub 25, 26, 27 - part. 33 sub 28 graffata alla part. 135 sub 4, e part. 133 sub 6);
- trascrizione di pignoramento immobiliare in data 21 aprile 2021 ai nn. 11800/8493, a favore del creditore procedente [REDACTED] e contro il debitore esecutato, [REDACTED] gravante sui beni oggetto della presente (Comune di Napoli, foglio 193, particelle 3, 35, 36, 37, 246, 248 e 250).

Per la corretta identificazione dei beni pignorati, è stato acquisito lo stralcio delle mappe catastali di zona (*attuale e pregressa*), dove si evince univocamente la posizione dei fabbricati e delle aree esterne rispetto alle particelle indicate nel pignoramento.

Trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricati e/o di aree urbane, per il trasferimento non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto nel caso del trasferimento di terreni.



Relativamente ai titoli di provenienza dei beni pignorati sono state reperite ed allegate alla presente, copia del decreto di trasferimento della VII^a sezione del Tribunale di Napoli del 6 ottobre 2005, cronologico n. 17419 e copia dell'atto di compravendita redatto dal notaio Giuseppe di Transo del 16 novembre 2006, rep. 117008.

3. descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, superficie calpestabile, confini, caratteristiche interne ed esterne, dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

I pignoramenti nel loro insieme colpiscono un complesso immobiliare (*ad esclusione di due alloggi posti nel fabbricato A con un lastrico solare ed un area scoperta identificata particella 247*) posto in una delle zone tipologicamente più caratteristiche ed iconografiche della città di Napoli, comunemente denominata "il Petraio", localizzata sul versante sud della collina del Vomero, ai piedi di Castel Sant'Elmo, rientrando nei numerosi percorsi pedonali a gradoni della Città di Napoli (*oltre 200*) che collegano la parte bassa con quella collinare; il percorso delle scale del Petraio fu realizzato a cavallo tra il XVI° e XVII° secolo per collegare il quartiere del Vomero con quello "nuovo" di Chiaia, simbolo delle espansioni della città fuori le mura.

Complessivamente il compendio pignorato si compone di diciotto cespiti, di cui undici unità immobiliari ad uso abitativo, due terrazzi di copertura e quattro aree cortilizie oltre alle parti comuni del solo fabbricato identificato con la particella n. 136 (*fabbricato A della presente*), tutti facenti parte del più vasto complesso edilizio.

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati, è posto a valle della terrazza di Largo del Petraio dove inizia l'iconografica Salita del Petraio, tra piante di limoni, cappelle votive, immagini sacre, vicoli senza uscita e bassi popolari caratterizzati dagli immancabili panni stesi, con i gradoni che si fanno via via meno ripidi, ed a monte della stazione Petraio della Funicolare Centrale, con la quale confina.

Gli alloggi pignorati sono allocati nei due distinti fabbricati che compongono il complesso edilizio a cui si accede dai civici 18, 19 e 20 di Salita del Petraio, i primi sei alloggi ed i due lastrici solari (*identificati in catasto alla sez. CHI, foglio 12, part.lla 136, sub 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14 e 15, immobili nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della presente*), sono posti nel fabbricato contraddistinto con la lettera A sulla planimetria generale redatta dal sottoscritto (*edificio composto da tre piani dei quali due ed il terrazzo di copertura sono serviti dalla scala, per un totale di otto distinte abitazioni, di cui solo sei pignorate, dotato di un viale scoperto condominiale*), mentre gli altri cinque alloggi (*identificati*



in catasto alla sez. CHI, foglio 12, part.lla 133 sub 6, part.lla 33 sub 25, 26, 27 e 28 a cui è aggregato il sub 4 della particella 135, immobili nn. 7, 8, 9, 10, e 11 della presente), compongono per l'intero il fabbricato contraddistinto con la lettera **B** sulla planimetria generale allegata (*edificio diviso verticalmente in 5 unità autonome, senza spazi e/o strutture condominiali interamente pignorato*).

Completano la consistenza pignorata quattro (*tre del primo pignoramento ed una del secondo*) ampie aree cortilizie, delle quali le prime due sono riportate in catasto fabbricati alla sez. CHI, foglio 12, particelle nn 246 e 248 ed al catasto terreni al foglio 193 particelle nn. 246 e 248, le quali costituiscono gli immobili nn. 12 e 13 della presente, la terza è riportata in catasto terreni al foglio 193, particella n. 2 e costituisce l'ingresso al complesso immobiliare dal civico n. 20 di Via del Petraio ove è allocata la scala che dalla strada scende nel cortile di ingresso al fabbricato **A** e che conduce alle aree di disimpegno comuni a tutti gli immobili dello stesso palazzo (*anche quelli di proprietà di terzi estranei*), comunemente descritta come "*beni comuni non censibili*" e composti dalla scala interna del fabbricato **A** e da un area esterna adibita a camminamento che conduce fino al fabbricato **B** e da lì al varco d'ingresso contrassegnato dal civico n. 18, posto a valle del complesso; la quarta area è riportata in catasto terreni al foglio 193, particella n. 250 e costituisce pertinenza esclusiva dell'alloggio costituente l'immobile n. 11 della presente il quale oltre che ad accedere dal civico n. 18 a valle del complesso è dotato anche di accesso esclusivo dal civico 19 intermedio tra i civici 18 e 20 in prossimità del fabbricato adibito a cabina elettrica (*in catasto particella 251*).

I due fabbricati ed in generale tutto il complesso edilizio, sono sottoposti alla strada con cui confinano (*Via Salita del Petraio*), la quale degrada da Nord verso Sud (*nella parte alta, i pedoni che si affacciano dal parapetto della strada possono guardare dentro il complesso edilizio sottostante*).

Dei tre varchi di ingresso al complesso edilizio, civici nn. 18, 19 e 20, il n. 18 (*quello più a sud in prossimità del fabbricato B e della stazione della Funicolare*) consente l'accesso diretto a tutti i beni pignorati; il civico n. 19, allocato in prossimità di un piccolo fabbricato adibito a cabina elettrica (*interno al complesso edilizio ma non pignorato*) immette nell'area cortilizia facente parte del complesso (*identificata in catasto terreni al foglio 193 particella 250*) aggregata come pertinenza esclusiva dell'immobile n. 11 della presente; il civico n. 20 posto nella zona a monte alla fine della Salita del Petraio, consente l'accesso al complesso edilizio mediante



una grande scala scoperta in muratura a tre rampanti, la quale fu edificata sull'area identificata in catasto terreni al foglio 193, particella n. 2, anch'essa pignorata, costituente cortile ed utilità comune a tutte le unità immobiliari che costituiscono il complesso edilizio.

Gli immobili costituenti i lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 sono parte di un fabbricato condominiale (denominato "A" sulla planimetria generale) composto da tre piani di cui uno seminterrato, realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale mista, parte in muratura e parte in cemento armato, il fabbricato di cui sono parte i beni è dotato di spazi condominiali (parte della consistenza sub 17).

Gli alloggi costituenti i lotti nn. 7, 8, 9, 10 e 11, costituiscono per l'intero un fabbricato condominiale (denominato "B" sulla planimetria generale) composto da tre piani fuori terra con le strutture portanti verticale ed orizzontale mista, parte in muratura e parte in cemento armato con il secondo piano mansardato e copertura a falda inclinata realizzata in legno, il fabbricato di cui sono parte i beni non è dotato di spazi condominiali esclusivi.

I cespiti, come riportati nelle planimetrie di rilievo allegate, sono tutti individuati nel catasto del Comune di Napoli, in ditta al debitore, soc. [REDACTED] con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo e di seguito indicati.

Prima di descrivere i diversi immobili pignorati con i due distinti atti, oggi riuniti in un'unica procedura esecutiva, occorre precisare, rispetto alla massa, quanto segue:

- i due lastrici solari pignorati (in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub 14 e 15), nella realtà sono aggregati ai due alloggi sottostanti in modo da formarne per ciascuno, il terrazzo di copertura praticabile tipo solarium, quale accessorio non direttamente comunicante con l'abitazione, ragione per la quale saranno direttamente descritti e trattati come pertinenza degli immobili nn. 6 e 7 della presente, formandone lotto unico con ciascuno degli alloggi;
- la particella n. 246 pignorata, composta in parte da un piazzale pianeggiante (di cui circa la metà è pavimentato e l'altra metà ancora al grezzo), in parte da un'aiuola ed in parte da una scarpata degradante, non ha accesso autonomo dalla strada, l'unico modo per



accedervi è quello di passare attraverso l'area cortilizia identificata al catasto terreni al foglio n. 193, particella 2 (*anch'essa pignorata*). L'area non essendo comunicante con nessuna delle abitazioni pignorate, sarà trattata come immobile autonomo;

- la particella n. 248 pignorata, composta da una ampia zona pianeggiante organizzata in aiuole e terrazzi pavimentati e da una zona sovrastante la linea della funicolare con cui confina, degradante verso di essa e sistemata a gradoni di contenimento del terrapieno, è in parte annessa alla consistenza delle abitazioni pignorate identificate in catasto sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub 6 e 7 (*immobili 1 e 2 della presente*) costituendo una ampia porzione degli spazi scoperti ad esse annessi, come si evince dai grafici dei due immobili allegati alla presente;
- la pozione residuale della particella 248 (*al netto della parte aggregata agli immobili 1 e 2*) sarà trattata come immobile autonomo. Per l'identificazione univoca della porzione da vendere, è necessario procedere all'aggiornamento catastale che preveda il distacco delle porzioni già aggregate ad altri immobili autonomamente utilizzabili;
- la particella n. 250 pignorata, composta da una ampia zona pianeggiante organizzata in aiuole e terrazzi in parte pavimentati ed in parte allo stato grezzo è distribuita su diverse quote altimetriche, in parte già costituisce una porzione della consistenza dell'abitazione pignorata costituente l'immobile/lotto n. 11 della presente, sulla stessa esiste anche un viale scoperto che dalle aree comuni del complesso edilizio conduce fino all'ingresso dell'alloggio n. 11. Per le motivazioni descritte oltre che per fattori commerciali che possano far scaturire maggiori interessi nella platea degli investitori immobiliari, la particella è stata annessa interamente alla consistenza del bene e trattata come sua pertinenza formandone lotto unico con l'alloggio.
- per il prosieguo le due aree libere pignorate, particella n. 246 e la parte residuale della particella n. 248, non comunicanti direttamente con nessuno dei beni oggetto della presente, saranno trattate come lotto unico autonomamente utilizzabile, identificate visivamente sul grafico del lotto n. 12 composto dalle due aree libere;
- l'area cortilizia pignorata identificata in catasto terreni al foglio 193 particella n. 2 è costituita completamente da un piazzale pianeggiante tutto pavimentato, su cui è realizzata la grande scala in muratura a tre rampanti che consente di entrare nel



complesso edilizio dal civico n. 20 e su cui sono presenti anche le diramazioni per gli allacci alle reti pubbliche di distribuzione idraulica, del gas di città e gli alloggiamenti dei relativi misuratori per le unità abitative presenti nel fabbricato A (*pignorate e non*);

- il cespite pignorato, identificato in catasto fabbricati sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub 17 ed in catasto terreni foglio 193 particella n. 3, non è una unità immobiliare autonomamente utilizzabile, ma rappresenta i beni comuni non censibili delle unità immobiliari (*pignorate e non*), costituenti l'intero fabbricato A della presente, scala comune, cortiletti e viale di collegamento con la parte a valle del complesso edilizio e con la particella n. 248 pignorata;
- per il prosieguo il cespite identificato in catasto urbano sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub 17 ed in catasto terreni foglio 193 particella n. 3 ed il cespite identificato in catasto terreni foglio 193 particella n. 2, costituendo delle utilità comuni a tutti gli immobili (*pignorate e non*), non saranno stimati;
- come anticipato nella nota dello scrivente depositata il 6 luglio 2023, gli immobili compresi nel secondo pignoramento notificato al debitore il 10 marzo 2021 e dal quale è scaturita la procedura R.G.E. 154/2021 oggi riunita alla procedura 73/2017, erano già tutti compresi nel primo pignoramento ad esclusione della particella identificata in catasto terreni al foglio 193 n. 250, gli stessi erano già stati periziati e stimati nella perizia già depositata attualmente;
- allo stato quindi la presente perizia, **aggiornata anche in relazione al depauperamento subito dai beni**, comprenderà oltre a tutti quelli pignorati nel 2017, anche l'area identificata in catasto terreni al foglio 193 n. 250 pignorata con il secondo atto notificato al debitore il 10 marzo 2021;
- tutti gli immobili pignorati, alloggi ed aree scoperte, per esigenze di commerciabilità e di omogeneità, sono stati organizzati in 12 lotti distinti.

descrizione immobile n. 1

piccola unità abitativa con uno stato di manutenzione generale discreto, posta al piano terra, interno n. 1 del fabbricato A, con accesso diretto dal cortile/giardino pertinenziale ad essa annesso (*ingresso indipendente rispetto alle altre unità del fabbricato, non usufruendo della scala comune*,



porta a dx per chi arriva dal viale), attualmente libera da persone e cose e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario (*cf. rilievo fotografico allegato*), composta dai seguenti ambienti: ampio soggiorno nella cui maggiore consistenza è ricavata la zona cottura, piccolo disimpegno, camera da letto e bagno, nella consistenza è compresa un'ampia superficie scoperta, in parte adibita a giardino ed in parte pavimentata.

Allo stato, l'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in soggiorno sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, non sono state installate porte interne, gli ingressi ai diversi ambienti sono protetti con tendaggi, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'abitazione è caratterizzata negativamente da due elementi fisici invalidanti, la ridotta altezza libera interna di mt. 2,45 ed il lato nord completamente interrato con il bagno fornito di presa d'aria a bocca di lupo; la stessa è dotata dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegato alla rete del gas di città; gli altri impianti sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione ad esclusione della fornitura elettrica che al momento non essendo abitata non è allacciata.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 3 aprile 2023, è stato accertato che il bene presenta evidenti segni di umidità ascendente che si manifestata sui muri perimetrali compromettendo le finiture e la salubrità degli ambienti, già precaria stante la ridotta altezza.

L'appartamento, presenta la superficie utile pari a 46,00 mq. circa, con altezza libera di 2.45 mt. oltre alla superficie del giardino pari a mq. 115,00 circa, il tutto per una **superficie commerciale pari a mq. 72,00** circa (*calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98*).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 6, categ. A/3, classe 2, cons. vani 3, rendita catastale € 565,52, piano terra, int. 1.

Il bene confina a nord con il terrapieno del viale comune di accesso alle scale, ad est con la scalinata esterna e la viabilità pedonale comune a tutti gli alloggi del fabbricato, a sud con il viale comune di accesso adiacente il tracciato della funicolare e ad ovest con l'immobile pignorato identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 7.



Appare necessario ed opportuno precisare che la consistenza degli spazi esterni rilevata dal sottoscritto sui luoghi, è molto più vasta di quella aggregata ufficialmente all'alloggio e riportata in catasto. In particolare la consistenza delle aree esterne oltre a comprendere quella ufficialmente accatastata, si compone anche di un pezzo distaccato dalla maggiore consistenza della particella n. 248 e di un pezzo distaccato dalla maggiore consistenza del sub 17 (*beni comuni non censibili*); i due beni, la p.lla 248 ed il sub 17, sono entrambi pignorati.

Affinché il bene staggito sia correttamente ed univocamente identificato in catasto, è necessario procedere al frazionamento della particella 248 e del sub 17 ed al nuovo accatastamento dell'immobile in questione.

descrizione immobile n. 2

piccola unità abitativa con uno stato di manutenzione generale discreto, posta al piano terra interno n. 2 del fabbricato **A**, con accesso diretto dal cortile/giardino pertinenziale ad essa annesso (*ingresso indipendente rispetto alle altre unità del fabbricato, non usufruendo della scala comune, porta a dx per chi arriva dal viale*), **attualmente libera da persone e cose e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario** (*cfr rilievo fotografico allegato*), composta dai seguenti ambienti: ampio soggiorno nella cui maggiore consistenza è ricavata la zona cottura, piccolo disimpegno, camera da letto e bagno, nella consistenza è compresa un'ampia superficie completamente scoperta, in parte adibita a giardino ed in parte pavimentata.

Allo stato, l'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in soggiorno sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, non sono state installate porte interne ad esclusione di quella del bagno in legno scorrevole, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio caratterizzato negativamente da due elementi fisici invalidanti, la ridotta altezza libera di mt. 2,45 ed il lato nord completamente interrato con il bagno cieco, è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegato alla rete del gas di città; gli altri impianti sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione ad esclusione della fornitura elettrica che al momento non essendo abitata non è allacciata.



Nel corso del sopralluogo effettuato il 3 aprile 2023, è stato accertato che il bene presenta evidenti segni di umidità ascendente che si manifestata sui muri perimetrali compromettendo le finiture e la salubrità degli ambienti, già precaria stante la ridotta altezza.

L'appartamento, presenta la superficie utile pari a 41,00 mq. circa, con altezza libera di 2.45 mt. oltre alla superficie del giardino pari a mq. 90,00 circa (*al netto della porzione da restituire al legittimo proprietario come indicato sul grafico allegato*), il tutto per una **superficie commerciale pari a mq. 65,00** circa (*calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98*).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 7, categ. A/3, classe 2, cons. vani 3, rendita catastale € 565,52, piano terra, int. 2.

Il bene confina a nord con il terrapieno del viale comune di accesso alle scale, ad est con l'immobile pignorato identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 6, a sud con il viale comune di accesso adiacente il tracciato della funicolare e ad ovest con il terrapieno della particella n. 247.

E' necessario far presente che la consistenza degli spazi esterni rilevata dal sottoscritto sui luoghi, è più vasta di quella aggregata ufficialmente all'alloggio e riportata in catasto.

In particolare la consistenza delle aree esterne oltre a comprendere quella accatastata, si compone anche di un pezzo distaccato dalla maggiore consistenza della particella n. 248, un pezzo distaccato dalla maggiore consistenza del sub 17 (*beni comuni non censibili*) ed una parte distaccata dalla maggiore consistenza della particella n. 247; due dei tre beni, la p.lla 248 ed il sub 17, sono pignorati mentre la particella n. 247, di proprietà di terzi estranei, non è pignorata, ragione per cui l'aggiudicatario dovrà restituire al legittimo proprietario la porzione di cortile/giardino facente parte della particella n. 247, impropriamente aggregata al bene staggito, come meglio specificato sul grafico del rilievo planimetrico del bene allegato alla presente, tenuto conto che l'area non è stata inserita nel calcolo della consistenza e non è stata utilizzata per la determinazione del valore di stima.

Affinché il bene staggito sia correttamente ed univocamente identificato in catasto, è necessario procedere al frazionamento della particella 248 e del sub 17 ed al nuovo accatastamento dell'immobile in questione.



descrizione immobile n. 3

piccola unità abitativa soppalcata nella maggiore altezza, con uno stato di manutenzione generale discreto, posta al primo piano interno n. 4 del fabbricato A, con accesso diretto dal pianerottolo della scala del fabbricato (*ingresso dalla porta di fronte per chi sale le scale*), attualmente libera da persone e cose e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, composta dai seguenti ambienti: soggiorno, cucina e w.c. oltre alla camera da letto ed il bagno ricavati sul soppalco, nella consistenza è compreso un balcone con vista sud sud-est.

Allo stato, l'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio, caratterizzato negativamente dalla ridotta altezza libera per circa i $\frac{3}{4}$ della sua dimensione piano volumetrica (*parte del soggiorno, cucina, w.c., bagno e camera da letto*) pari a 2.20 mt. sotto e 1,90 mt sopra il soppalco e dai bagni ciechi, è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegato alla rete del gas di città; gli altri impianti sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione ad esclusione della fornitura elettrica che al momento non essendo abitata non è allacciata.

L'appartamento, presenta la superficie utile calpestabile pari a 32,00 mq. circa, a cui va aggiunta la superficie del soppalco di mq. 20,00 circa e del balcone pari a mq. 4,00 circa; lo stesso presenta altezze libere variabili in relazione alla presenza del soppalco, mt. 4,20 nella parte alta, mt. 2,20 nella parte sotto e mt. 1,90 nella parte sopra il soppalco, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 46,00 circa (*calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 e tenendo in debito conto la ridotta altezza del soppalco*).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 9, categ. A/3, classe 3, cons. vani 2,5, rendita catastale € 548,74, piano primo, int. 4.

Il bene confina a nord con la scala e con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 10, ad est e a sud con le aree scoperte annesse all'alloggio sottostante (*immobile n. 1 della presente*) e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub 8.



descrizione immobile n. 4

piccola unità abitativa soppalcata nella maggiore altezza, con uno stato di manutenzione generale discreto, posta al primo piano interno n. 5 del fabbricato A, con accesso diretto dal pianerottolo della scala del fabbricato (*ingresso dalla porta a sinistra per chi sale le scale*), attualmente libera da persone e cose e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, composta dai seguenti ambienti: soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto ricavata sul soppalco, l'abitazione è dotata solo di finestre senza balconi.

Allo stato, l'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in soggiorno sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio, caratterizzato negativamente dalla ridotta altezza libera per circa il 60% della sua dimensione plano-volumetrica (*parte del soggiorno pranzo, bagno e camera da letto*) pari a 2.20 mt. sotto e 1,90 mt sopra il soppalco, è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegato alla rete del gas di città; gli altri impianti sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione ad esclusione della fornitura elettrica che al momento non essendo abitata non è allacciata.

L'appartamento, presenta la superficie utile calpestabile pari a 25,00 mq. circa, a cui va aggiunta la superficie del soppalco di mq. 11,00 circa; lo stesso presenta altezze libere variabili in relazione alla presenza del soppalco, mt. 4,20 nella parte alta, mt. 2,20 nella parte sotto e mt. 1,90 nella parte sopra il soppalco, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 38,00 circa (*calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 e tenendo in debito conto la ridotta altezza del soppalco*).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 10, categ. A/3, classe 3, cons. vani 1,5, rendita catastale € 329,24, piano primo, int. 5.

Il bene confina a nord con il cortile di accesso alla scala (*parte del sub 17 beni comuni non censibili*), ad est con le aree scoperte annesse all'alloggio sottostante (*immobile n. 1 della presente*), a sud con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 9, e ad ovest con la scala.



descrizione immobile n. 5

unità abitativa con uno stato di manutenzione generale discreto, posta al secondo piano interno n. 6 del fabbricato A, con accesso diretto dal pianerottolo della scala del fabbricato (ingresso dalla porta a destra per chi sale le scale), al momento del sopralluogo abitata dal [REDACTED] nella disponibilità giuridica del custode giudiziario (cfr. allegato A al verbale di primo accesso), composta dai seguenti ambienti: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, W.C. e due camere da letto, completa la consistenza un balcone a livello e l'ampio terrazzo di copertura praticabile (a cui si accede dalla porta a destra per chi sale le scale).

Allo stato, l'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in soggiorno sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio, caratterizzato dalla diversa altezza tra la zona giorno e la zona notte, è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegato alla rete del gas di città; gli altri impianti sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione ad esclusione della fornitura elettrica la quale avviene ancora dall'impianto di cantiere, in quanto il complesso, non è dotato di una propria cabina elettrica di trasformazione e quindi non è possibile la fornitura per le singole unità immobiliari abitative.

L'appartamento, presenta la superficie utile calpestabile pari a 56,00 mq. circa, a cui va aggiunta la superficie balcone a livello di mq. 4,00 circa e quella del terrazzo di copertura praticabile di mq. 72,00 circa; lo stesso presenta due diverse altezze libere, mt. 4,20 nella parte alta (soggiorno-pranzo), mt. 2,60 nella parte bassa (camere da letto e bagno), il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 82,00 circa (calcolata con il D.P.R. 138/98).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 11, categ. A/3, classe 3, cons. vani 4, rendita catastale € 877,98, piano secondo, int. 6.

Il terrazzo di copertura è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 14, categ. lastrico solare, cons. mq. 68,00, piano terzo, int. 9.



Il bene nel suo insieme confina a nord con il piazzale superiore riportato in catasto terreni al foglio 193, particella n. 2, ad est con la scala e con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 12, a sud e ad ovest con le aree scoperte annesse all'alloggio sottostante (*immobile n. 2 della presente*).

descrizione immobile n. 6

piccola unità abitativa soppalcata nella maggiore altezza, con uno stato di manutenzione generale discreto, posta al secondo piano interno n. 9 del fabbricato **A**, con accesso diretto dal pianerottolo della scala del fabbricato (*ingresso dalla porta di fronte per chi sale le scale*), al momento del sopralluogo abitata dal [REDACTED] dal 1° febbraio 2015 e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario (*cf. verbale di primo accesso*), composta dai seguenti ambienti: cucina pranzo, soggiorno, bagno e camera da letto entrambi ricavati sul soppalco, l'abitazione è dotata di un balcone a livello oltre all'ampio terrazzo di copertura praticabile (*a cui si accede dalla porta di fronte per chi sale le scale*).

Allo stato, l'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio, caratterizzato negativamente dalla ridotta altezza libera per circa il $\frac{3}{4}$ della sua dimensione plano-volumetrica (*parte della cucina pranzo, il soggiorno, bagno e camera da letto*) pari a 2.20 mt. sotto e 1,90 mt sopra il soppalco, è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegato alla rete del gas di città; gli altri impianti sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione ad esclusione della fornitura elettrica la quale avviene ancora dall'impianto di cantiere, in quanto il complesso, non è dotato di una propria cabina elettrica di trasformazione e quindi non è possibile la fornitura per le singole unità immobiliari abitative.

L'appartamento, presenta la **superficie utile calpestabile pari a 34,00 mq.** circa, a cui va aggiunta la superficie del balcone a livello di mq. 4,00 circa, quella del terrazzo di copertura praticabile di mq. 43,00 circa e la superficie del soppalco di mq. 21,00 circa; lo stesso presenta altezze libere variabili in relazione alla presenza del soppalco, mt. 4,20 nella parte alta, mt. 2,15 nella parte sotto e mt. 1,95 nella parte sopra il soppalco, il tutto per una **superficie commerciale complessiva pari a mq. 54,00** circa (*calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 e tenendo in debito conto la ridotta altezza del soppalco*).



L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 12, categ. A/3, classe 3, cons. vani 2,5, rendita catastale € 548,74, piano secondo, int. 7.

Il terrazzo di copertura è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 15, categ. lastrico solare, cons. mq. 40,00, piano terzo, int. 10.

Il bene nel suo insieme confina a nord con la scala e con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 13, ad est e a sud con le aree scoperte annesse all'alloggio al piano terra (*immobile n. 1 della presente*) e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub 11.

descrizione immobile n. 7

unità abitativa distribuita su due livelli collegati da una scala interna con uno stato di manutenzione generale sufficiente, con le finiture e gli impianti non ancora ultimati, posta ai piani terra e primo del fabbricato **B**, con accesso diretto dal viale d'ingresso al complesso edilizio che si diparte dal civico n. 18 (*ingresso immediatamente a destra del cancello attraverso il terrazzo esclusivo*), al momento del sopralluogo, libera, non abitata e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, composta dai seguenti ambienti:

- piano terra - soggiorno-pranzo, cucina, W.C. e ripostiglio, nella consistenza del piano è compreso un terrazzo a livello avanti alla porta d'ingresso;
- piano primo - ampia camera da letto con bagno e disimpegno, completa il piano un terrazzo panoramico a livello.

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

Il bene è fornito dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegabile alla rete del gas di città; tutti gli impianti non sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione.



Si precisa che per la fornitura elettrica occorre usufruire ancora dell'impianto di cantiere, in quanto il complesso, non è dotato di una propria cabina elettrica di trasformazione e quindi non è possibile la fornitura per i singoli alloggi.

L'appartamento, così come descritto, presenta la superficie utile calpestabile per i diversi piani distribuita come segue:

- piano terra - superficie utile mq. 45,00 con l'altezza libera di mt. 2.80 oltre alla sup. del terrazzo di circa mq. 40,00;
- piano primo - superficie utile mq. 23,00 con altezza libera di mt. 2.90, oltre alla sup. del terrazzo pari a circa mq. 20,00.

L'intera consistenza pignorata fin qui descritta (*abitazione distribuita su due livelli con annessi terrazzi a livelli*), presenta la **superficie commerciale complessiva pari a 100,00 mq. circa** (*calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98*).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 133, sub. 6, categ. A/2, classe 5, cons. vani 6, rendita catastale € 1.425,42, piani terra e primo.

Il bene nel suo insieme confina a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con Salita del Petraio ove è posto l'ingresso civico 18, a sud e ad ovest con il viale d'ingresso al complesso immobiliare.

Si ritiene necessario far presente che il bene pignorato, al momento dell'accesso di verifica effettuato ad aprile 2023, presentava problemi causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrapieno della strada con cui confina e dall'umidità ascendente, di cui se ne era dato conto nella precedente perizia, molto più accentuati ed aggravati da nuove infiltrazioni provenienti dai terrazzi di copertura, all'epoca non presenti, problematiche che compromettono, ancor più, negativamente la vivibilità e l'utilizzabilità del bene.

Nella determinazione del prezzo di stima si terrà conto di un ulteriore deprezzamento in modo da rendere appetibile l'immobile e far sì che l'aggiudicatario possa affrontare le spese per la risoluzione dei problemi causati dalle infiltrazioni.



descrizione immobile n. 8

unità abitativa distribuita su tre livelli collegati da una scala interna con uno stato di manutenzione generale appena sufficiente e con le finiture e gli impianti non ancora ultimati, posta ai piani terra, primo e secondo del fabbricato **B**, con accesso dal viale d'ingresso al complesso edilizio che si diparte dal civico n. 18 (*ingresso dalla seconda porta che si incontra a destra per chi entra dal cancello*), al momento del sopralluogo, libera, non abitata e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, composta dai seguenti ambienti:

- piano terra - soggiorno-pranzo con zona cottura, W.C. e ripostiglio nel sottoscala;
- piano primo - disimpegno, ampia camera da letto con bagno e cabina armadio, completa il piano un piccolo balcone a livello;
- piano secondo - disimpegno, ampia camera da letto con bagno, completa il piano un terrazzo panoramico a livello.

L'alloggio, con il secondo piano (*mansarda/sottotetto*) realizzato con struttura portante in legno a falda inclinata, è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

Il bene è fornito dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegabile alla rete del gas di città; tutti gli impianti non sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione. Si precisa che per la fornitura elettrica occorre usufruire ancora dell'impianto di cantiere, in quanto il complesso, non è dotato di una propria cabina elettrica di trasformazione e quindi non è possibile la fornitura per i singoli alloggi.

L'appartamento, così come descritto, presenta la superficie utile calpestabile per i diversi piani distribuita come segue:

- piano terra - superficie utile mq. 34,00 con l'altezza libera di mt. 2.80;
- piano primo - superficie utile mq. 29,00 con altezza libera di mt. 2.90, oltre al balcone pari a circa mq. 2,00;



- piano secondo - superficie utile mq. 30,00 con altezza libera min. di mt. 1,60 e max di mt. 3,55, oltre al terrazzo pari a circa mq. 32,00;

L'intera consistenza pignorata fin qui descritta (*abitazione distribuita su tre livelli con annesso terrazzo a livello*), presenta la **superficie commerciale complessiva pari a 118,00 mq. circa** (*calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, tenendo in debito conto l'altezza variabile del secondo piano*).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 25, categ. A/2, classe 5, cons. vani 5,5, rendita catastale € 1.306,64, piani terra, primo e secondo.

Il bene nel suo insieme confina a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 133, sub. 6, a sud con il viale d'ingresso al complesso immobiliare e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 26.

Si ritiene necessario far presente che il bene pignorato, al momento dell'accesso di verifica effettuato ad aprile 2023, presentava problemi causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrapieno della strada con cui confina e dall'umidità ascendente, di cui se ne era dato conto nella precedente perizia, molto più accentuati ed aggravati da nuove infiltrazioni provenienti dalla copertura, all'epoca non presenti, problematiche che compromettono, ancor più, negativamente la vivibilità e l'utilizzabilità del bene.

Nella determinazione del prezzo di stima si terrà conto di un ulteriore deprezzamento in modo da rendere appetibile l'immobile e far sì che l'aggiudicatario possa affrontare le spese per la risoluzione dei problemi causati dalle infiltrazioni.

descrizione immobile n. 9

unità abitativa distribuita su tre livelli collegati da una scala interna con uno stato di manutenzione generale appena sufficiente e con le finiture e gli impianti non ancora ultimati, posta ai piani terra, primo e secondo del fabbricato **B**, con accesso diretto dal viale d'ingresso al complesso edilizio che si diparte dal civico n. 18 (*ingresso dalla terza porta che si incontra a destra per chi entra dal cancello*), al momento del sopralluogo, non abitata e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, composta dai seguenti ambienti:



- piano terra - soggiorno-pranzo con zona cottura, W.C. e ripostiglio nel sottoscala;
- piano primo - disimpegno, ampia camera da letto con bagno e cabina armadio, completa il piano un piccolo balcone a livello;
- piano secondo - disimpegno, ampia camera da letto con bagno.

L'alloggio, con il secondo piano (*mansarda/sottotetto*) realizzato con struttura portante in legno a falda inclinata, è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

Il bene è fornito dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegabile alla rete del gas di città; tutti gli impianti non sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione. Si precisa che per la fornitura elettrica occorre usufruire ancora dell'impianto di cantiere, in quanto il complesso, non è dotato di una propria cabina elettrica di trasformazione e quindi non è possibile la fornitura per i singoli alloggi.

L'appartamento, così come descritto, presenta la superficie utile calpestabile per i diversi piani distribuita come segue:

- piano terra - superficie utile mq. 31,00 con l'altezza libera di mt. 2.80;
- piano primo - superficie utile mq. 25,00 con altezza libera di mt. 2.90, oltre al balcone a livello pari a circa mq. 2,00;
- piano secondo - superficie utile mq. 23,00 con altezza libera min. di mt. 1,60 e max di mt. 3,55;

L'intera consistenza pignorata fin qui descritta (*abitazione distribuita su tre livelli*), presenta la **superficie commerciale complessiva pari a 92,00 mq. circa** (*calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 e tenendo in debito conto l'altezza variabile del secondo piano*).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 26, categ. A/2, classe 5, cons. vani 5,5, rendita catastale € 1.306,64, piani terra, primo e secondo.



Il bene nel suo insieme confina a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 25, a sud con il viale d'ingresso al complesso immobiliare e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 27.

Si ritiene necessario far presente che il bene pignorato, al momento dell'accesso di verifica effettuato ad aprile 2023, presentava problemi causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrapieno della strada con cui confina e dall'umidità ascendente, di cui se ne era dato conto nella precedente perizia, molto più accentuati ed aggravati da nuove infiltrazioni provenienti dalla copertura, all'epoca non presenti, problematiche che compromettono, ancor più, negativamente la vivibilità e l'utilizzabilità del bene.

Nella determinazione del prezzo di stima si terrà conto di un ulteriore deprezzamento in modo da rendere appetibile l'immobile e far sì che l'aggiudicatario possa affrontare le spese per la risoluzione dei problemi causati dalle infiltrazioni.

descrizione immobile n. 10

unità abitativa distribuita su tre livelli collegati da una scala interna con uno stato di manutenzione generale appena sufficiente e con le finiture e gli impianti non ancora ultimati, posta ai piani terra, primo e secondo del fabbricato **B**, con accesso diretto dal viale d'ingresso al complesso edilizio che si diparte dal civico n. 18 (*ingresso dalla quarta porta che si incontra per chi entra dal cancello*), al momento del sopralluogo, libera, non abitata e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, composta dai seguenti ambienti:

- piano terra - soggiorno-pranzo con zona cottura, W.C. e ripostiglio nel sottoscala;
- piano primo - disimpegno, ampia camera da letto con bagno e cabina armadio, completa il piano un piccolo balcone a livello;
- piano secondo - disimpegno, ampia camera da letto con bagno, completa il piano un ampio terrazzo panoramico sul complesso edilizio.

L'alloggio, con il secondo piano (*mansarda/sottotetto*) realizzato con struttura portante in legno a falda inclinata, è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono



tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

Il bene è fornito dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegabile alla rete del gas di città; tutti gli impianti non sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione.

Si precisa che per la fornitura elettrica occorre usufruire ancora dell'impianto di cantiere, in quanto il complesso, non è dotato di una propria cabina elettrica di trasformazione e quindi non è possibile la fornitura per i singoli alloggi.

L'appartamento, così come descritto, presenta la superficie utile calpestabile per i diversi piani distribuita come segue:

- piano terra - superficie utile mq. 30,00 con l'altezza libera di mt. 2.80;
- piano primo - superficie utile mq. 26,00 con altezza libera di mt. 2.90, oltre al balcone pari a circa mq. 2,00;
- piano secondo - superficie utile mq. 29,00 con altezza libera min. di mt. 1,60 e max di mt. 3,55, oltre al terrazzo pari a circa mq. 48,00.

L'intera consistenza pignorata fin qui descritta (*abitazione distribuita su tre livelli con annesso terrazzo a livello al secondo piano*), presenta la **superficie commerciale complessiva pari a 112,00 mq. circa** (*calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 e tenendo in debito conto l'altezza variabile del secondo piano*).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 27, categ. A/2, classe 5, cons. vani 5,5, rendita catastale € 1.306,64, piani terra, primo e secondo.

Il bene nel suo insieme confina a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 26, a sud con il viale d'ingresso al complesso immobiliare e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 28.



Si ritiene necessario far presente che il bene pignorato, al momento dell'accesso di verifica effettuato ad aprile 2023, presentava problemi causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrapieno della strada con cui confina e dall'umidità ascendente, di cui se ne era dato conto nella precedente perizia, molto più accentuati ed aggravati da nuove infiltrazioni provenienti dalla copertura, all'epoca non presenti, problematiche che compromettono, ancor più, negativamente la vivibilità e l'utilizzabilità del bene.

Nella determinazione del prezzo di stima si terrà conto di un ulteriore deprezzamento in modo da rendere appetibile l'immobile e far sì che l'aggiudicatario possa affrontare le spese per la risoluzione dei problemi causati dalle infiltrazioni.

descrizione immobile n. 11

unità abitativa distribuita su due livelli collegati da una scala interna con uno stato di manutenzione generale sufficiente, completa in ogni sua parte, posta ai piani terra e primo del fabbricato **B**, con doppio accesso, il primo dal viale di disimpegno del complesso edilizio che collega il cortile ove è posto il civico n. 20 ed arriva fino al civico n. 18 (*ingresso a metà del viale sulla pendinata attraverso il terrazzo esclusivo*) ed il secondo, esclusivo, dal civico n. 19 attraverso l'ampia area cortilizia pertinenziale annessa all'abitazione (*particella n. 250*), al momento libera da persone e cose e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario (*cf. rilievo fotografico*), composta dai seguenti ambienti:

- piano terra (*lato viale comune*) - camera da letto e bagno;
- piano primo - cucina, camera da letto e bagno, completano il piano un ampio terrazzo a livello ed un ripostiglio realizzato con un soppalco nella maggiore altezza della scala;
- la consistenza dell'abitazione è completata dalla vasta area scoperta pertinenziale (*particella n. 250*) sistemata a terrazze ed aiuole allo stato grezzo, degradante da monte a valle del complesso edilizio e confinante direttamente con il terrazzo.

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, tutte le altre sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato tipo massello, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.



Il bene è fornito dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento ed è collegabile alla rete del gas di città; tutti gli impianti non sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione.

Si precisa che per la fornitura elettrica occorre usufruire ancora dell'impianto di cantiere, in quanto il complesso, non è dotato di una propria cabina elettrica di trasformazione e quindi non è possibile la fornitura per i singoli alloggi.

L'appartamento, così come descritto, presenta la superficie utile calpestabile per i diversi piani distribuita come segue:

- piano terra - superficie utile mq. 17,00 circa con l'altezza libera di mt. 2.95;
- piano primo - superficie utile mq. 32,00 circa con altezza libera di mt. 3.00, oltre alla sup. del terrazzo pari a circa mq. 65,00.
- area scoperta annessa all'abitazione oltre il terrazzo mq. 770,00 circa;

L'intera consistenza pignorata fin qui descritta (*abitazione distribuita su due livelli con annesso terrazzo a livello*), presenta la **superficie commerciale complessiva pari a 110,00 mq. circa** (*calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98*).

L'alloggio è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Salita del Petraio, 18, sez. CHI, foglio 12, particella 133, sub. 28 e particella 135 sub 4, categ. A/2, classe 5, cons. vani 4,5, rendita catastale € 1.069,07, pian terra e primo.

L'area scoperta annessa all'abitazione è riportata nel catasto terreni del Comune di Napoli al foglio 193, particella n. 250, qualità seminativa arborea, classe 3, consistenza are 9,25, Reddito domenicale € 7,64, Reddito agrario € 5,73.

Il bene nel suo insieme confina a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'alloggio identificato sez. CHI, foglio 12, particella 133, sub. 27, a sud e ad ovest con il viale d'ingresso e le aree di disimpegno del complesso immobiliare.

E' necessario far presente che la consistenza rilevata sui luoghi dal sottoscritto, regolarmente accatastata all'urbano (*sez. CHI, foglio 12, particella n. 33, sub.28 aggraffato alla particella 135 sub 4*), risulta essere stata realizzata per circa la sua metà e per l'intero terrazzo a



livello, sul suolo annesso, oggi pignorato, identificato in catasto terreni al foglio 193, particella n. 250, suolo che con l'abitazione costituisce il lotto n. 11 della presente.

Per la corretta identificazione catastale del lotto (*abitazione con terrazzo ed area scoperta*) è necessario accatastare tutto aggiornando la mappa catastale in modo da rappresentare correttamente la e frazionare la particella n. 250 nei limiti della superficie occupata dall'alloggio.

Si ritiene necessario far presente che il bene pignorato, al momento dell'accesso di verifica effettuato ad aprile 2023, presentava problemi causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrapieno della strada con cui confina e dall'umidità ascendente, di cui se ne era dato conto nella precedente perizia, molto più accentuati ed aggravati da nuove infiltrazioni, all'epoca non presenti, problematiche che compromettono, ancor più, negativamente la vivibilità e l'utilizzabilità del bene.

Nella determinazione del prezzo di stima si terrà conto di un ulteriore deprezzamento in modo da rendere appetibile l'immobile e far sì che l'aggiudicatario possa affrontare le spese per la risoluzione dei problemi causati dalle infiltrazioni.

descrizione immobile n. 12

trattasi di un'area cortilizia completamente integrata nel complesso immobiliare di cui è parte insieme a tutti gli altri beni pignorati.

L'area (*riportata in catasto fabbricati sez. CHI, foglio 12, particella 246*) è posta nell'angolo Nord ovest del complesso edilizio, in prossimità del civico n. 20, la stessa, come già anticipato, si compone in parte da un piazzale pianeggiante (*di cui circa la metà è pavimentato e l'altra metà ancora al grezzo*), in parte di un aiuola rialzata che assolve anche alla funzione di contrafforte del muro di contenimento della pubblica via ed in parte di una scarpata degradante.

L'accesso al bene, non essendo dotato di varco diretto dalla strada, avviene dal civico n. 20, il quale immette sulla scala a doppio rampante che conduce al piazzale sottostante che confina con l'area in questione; attualmente nella stessa vi sono installati alcuni elementi di illuminazione da esterni come se l'area fosse parte integrante del condominio, sulla stessa insistono anche pozzetti di derivazione di impianti tecnologici; la consistenza dell'area (parte pianeggiante + aiuola + scarpata) è pari complessivamente a mq. 320,00 circa.



L'immobile è riportato in catasto urbano con gli identificativi, Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 12, particella 246, non ancora censita; lo stesso immobile è riportato anche al catasto terreni con l'identificativo correlato Foglio n. 193 particella n. 246, Ente Urbano, consistenza mq. 325.

L'area confina a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'area cortilizia riportata in catasto terreni foglio 193, particella 2, con il fabbricato e con il terreno riportato in catasto terreni foglio 193, particella 247, a sud con il terreno riportato in catasto terreni foglio 193, particella 247 e ad ovest con il terrapieno di Largo del Petraio.

descrizione immobile n. 13

trattasi di un'area cortilizia completamente integrata nel complesso immobiliare di cui è parte insieme a tutti gli altri beni pignorati.

L'area (identificata in catasto fabbricati sez. CHI, foglio 12, particella 248) è posta sul limite sud del complesso edilizio, in prossimità della linea della Funicolare, la stessa, come già anticipato, si compone di una ampia zona pianeggiante organizzata in aiuole e terrazzi pavimentati e di una zona sovrastante la linea della funicolare con cui confina, degradante verso di essa e sistemata a gradoni di contenimento del terrapieno.

L'accesso al bene avviene dal viale comune di collegamento tra i due fabbricati ed è possibile sia a valle che a monte del suolo; attualmente nella stessa vi sono installati alcuni elementi di illuminazione da esterni e piantumate essenze arboree, come se fosse parte integrante del condominio, è stata rilevata la presenza di pozzetti di derivazione di impianti tecnologici; **la consistenza dell'area (parte terrazzata + aiuola + scarpata) è pari complessivamente a mq. 295,00 circa.**

L'immobile è riportato in catasto urbano con gli identificativi, Comune di Napoli, sez. CHI, foglio 12, particella 248, non ancora censita; lo stesso immobile è riportato anche al catasto terreni con l'identificativo correlato Foglio n. 193 particella n. 248, Ente Urbano, consistenza mq. 455.

Il bene nel suo insieme confina a nord e ad est con il viale condominiale identificato in catasto terreni al foglio 193, particella 3, a sud con la linea della Funicolare e ad ovest con il viale di accesso agli immobili identificati sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 6 e 7.



4. indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati:

Gli immobili oggetto della presente, tra la trascrizione dei due pignoramenti per cui si procede, 23 febbraio 2017 e 21 aprile 2021, ed il ventennio precedente, sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- gli immobili nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12 e 13 - lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 12 di cui alla presente pervennero in piena proprietà al debitore, [REDACTED] per esserseli aggiudicati definitivamente ad asta giudiziaria, giusto decreto di trasferimento immobili della VII^ sezione del Tribunale di Napoli del 6 ottobre 2005, cronologico 17419 relativo alla procedura fallimentare [REDACTED]
- al dante causa del debitore, [REDACTED] i beni pervennero per acquisto fattone dal [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Elvira Palmieri del 7 aprile 1993;
- gli immobili - lotti nn. 7, 8, 9, 10 e 11 di cui alla presente pervennero in piena proprietà al debitore, [REDACTED] per acquisto fattone dalla [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Giuseppe di Transo da Napoli del 16 novembre 2006, rep. 117008;
- al dante causa del debitore, [REDACTED] i beni pervennero per esserseli aggiudicati definitivamente ad asta giudiziaria, giusto decreto di trasferimento immobili della VII^ sezione del Tribunale di Napoli dell'8 giugno 2005, cronologico 11954 relativo alla procedura fallimentare della [REDACTED]
- alla [REDACTED] i beni pervennero per acquisto fattone dal signor [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Elvira Palmieri del 7 aprile 1993;



Gli atti catastali attuali degli immobili nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6, (fabbricato A) risalgono al 18 novembre 2010, quelli degli immobili - lotti nn. 7, 8, 9, 10 e 11, risalgono al 27 giugno 2012 mentre quelli degli immobili nn. 12 e 13 - lotto n. 12 risalgono al 25 maggio 2015, gli stessi sono il risultato dell'aggiornamento degli originari identificativi risalenti all'impianto del catasto, effettuato in seguito alla ristrutturazione ed all'adeguamento funzionale del complesso immobiliare di proprietà del debitore esecutato.

Le particelle del catasto terreni (foglio 193, particelle nn. 2, 3, 35, 36, 37, 246 e 248) su cui furono edificati i fabbricati, corrispondono e sono univocamente correlate a quelle del catasto fabbricato dove oggi sono allibrati i beni pignorati.

I dati catastali indicati nei due pignoramenti (sez. CHI, foglio 12, part.lla 136, sub 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15 e 17 ---- sez. CHI, foglio 12, part.lla 133 sub 6, part.lla 33 sub 25, 26, 27 e 28 a cui è aggregata la particella 135 sub 4 ---- sez. CHI, foglio 12, part.lla nn 246 e 248 ---- catasto terreni al foglio 193, particelle nn. 2 e 250), sono esattamente rispondenti a quelli indicati nelle loro note di trascrizione e nei titoli di provenienza (decreto di trasferimento immobili della VI^a sezione civile del Tribunale di Napoli del 6 ottobre 2005, cronologico 17419 e compravendita per notaio Giuseppe di Transo da Napoli del 16 novembre 2006, rep. 117008) come modificati dalle successive variazioni a seguito della ristrutturazione.

Gli immobili sono rappresentati in catasto con planimetrie e mappe che dalla loro costituzione non hanno subito variazioni catastali concernenti la loro consistenza, non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato; le stesse consentono la corretta ed univoca identificazione dei beni pignorati.

5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione sintetica dei beni contenuta nei due pignoramenti, è conforme a quella attuale, i dati catastali (indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e riconducibili univocamente a quelli indicati nei titoli di provenienza prima delle variazioni di aggiornamento) identificano ed hanno sempre identificato, univocamente, i beni periziati.



Per la corretta ed univoca identificazione degli immobili nn. 1, 2, 11 e 13 della presente e necessario ed indispensabile procedere all'aggiornamento catastale degli stessi, per i seguenti motivi:

- attualmente agli immobili nn. 1 e 2 (*sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub. 6 e 7*) è stata aggregata porzione dell'area libera pignorata identificata in catasto sez. CHI, foglio 12, particella n. 248 e parte della consistenza dei beni comuni non censibili, anch'essi pignorati, identificati in catasto sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub 17;
- l'alloggio identificato nella presente come immobile n. 11 (*sez. CHI, foglio 12, particella n. 33, sub.28 aggraffato alla particella 135 sub 4*) è stato realizzato in ampliamento sull'area libera, anch'essa pignorata, identificata in catasto terreni al foglio 193 particella n. 250, ed annessa alla consistenza del lotto;

Il problema si riscontra confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato in catasto, infatti i due beni (*sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub. 6 e 7*) hanno una dotazione di cortile/giardino notevolmente superiore a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, di contro le aree libere (*sez. CHI, foglio 12, particella n. 248 e foglio 193 particella n. 250*) ed il bene comune non censibile (*sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub 17*) hanno una consistenza reale notevolmente inferiore a quella riportata in catasto, mentre l'immobile n. 11 (*sez. CHI, foglio 12, particella n. 33, sub.28 aggraffato alla particella 135 sub 4*), presenta una consistenza (*circa metà del primo piano e l'intero terrazzo*) che sconfinava sul suolo adiacente alla originaria consistenza.

Per la risoluzione delle problematiche riscontrate occorrerà procedere al frazionamento della particella n. 248, al frazionamento del sub 17 ed alla fusione delle parti derivate con gli immobili nn 1 e 2 della presente, identificati in catasto sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub. 6 e 7.

La risoluzione delle problematiche che investono l'immobile n. 11 tenuto conto del secondo pignoramento intervenuto, contrariamente alle difficoltà enunciate nella perizia già depositata, è possibile mediante l'aggiornamento della mappa catastale e della planimetria del bene, in modo da avere la corrispondenza tra i catasti fabbricati e terreni e la rettifica della superficie dell'area libera annessa (*foglio 193, particella n. 250*).



Per la corretta ed univoca identificazione dell'immobile n. 11 è necessario aggiornare la mappa catastale e procedere al frazionamento della particella n. 250 per la parte su cui insiste il bene pignorato, in modo da avere unitarietà di rappresentazione tra i due catasti (*terreno e fabbricati*) onde evitare conflittualità tra l'aggiudicatario del lotto n. 11 ed i proprietari dei diversi beni che costituiscono il complesso immobiliare.

6. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.....:

La descrizione dei beni pignorati, presente nei titoli di provenienza, al netto dei lavori di ristrutturazione ed adeguamento funzionale eseguiti in epoca successiva all'acquisto da parte del debitore, corrisponde a quanto riportato dalle planimetrie catastali reperite.

Lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati e di cui se ne da conto nelle planimetrie di rilievo allegate, riporta anche le modifiche apportate ai beni che non sono mai state dichiarate in catasto.

7. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile.....:

Le casistiche poste dal quesito, non si riscontrano per i beni di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente.

8. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzione diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento:

L'originaria consistenza dell'intero complesso edilizio pervenuta all'odierno debitore, è stata successivamente completamente trasformata, ampliata, riorganizzata e nuovamente accatastata ex novo.

I pignoramento colpisce le unità immobiliari derivate; le cessioni delle porzioni scorporate dalla originaria consistenza sono state fatte tutte prima del pignoramento e riguardano porzioni diverse da quelle oggetto della presente.



9. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Le planimetrie catastali reperite agli atti del catasto, rappresentano i beni nella loro consistenza originaria.

Le planimetrie catastali, al netto delle modifiche apportate successivamente e di cui se ne è dato conto nei grafici di rilievo allegati alla presente (i quali rappresentano il perfetto stato dei luoghi) forniscono indicazioni univoche rispetto alla allocazione ed alla identificazione dei beni nello spazio planovolumetrico dei fabbricati e del complesso edilizio di cui sono parte.

Come già anticipato, per la corretta ed univoca identificazione degli immobili nn. 1, 2, 11 e 13 della presente e necessario ed indispensabile procedere all'aggiornamento catastale degli stessi (sia aggiornamento della mappa che delle planimetrie) in quanto attualmente agli immobili nn. 1 e 2 (sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub. 6 e 7) è stata aggregata porzione dell'area libera costituente l'immobile n. 13 identificata in catasto sez. CHI, foglio 12, particella n. 248 e parte della consistenza dei beni comuni non censibili, anch'essi pignorati, identificati in catasto sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub 17, mentre per l'immobile n. 11, per i motivi già espressi in precedenza, è necessario aggiornare la mappa terreni e la planimetria al catasto urbano.

10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

La zona urbanistica ove sono compresi i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona A (centro storico) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, i fabbricati ricadono tra le unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco di cui alle norme di attuazione – parte II – disciplina del centro storico, gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dagli articoli 9 e 10 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

Tutte le aree esterne ai due fabbricati con vincolo urbanistico sono classificate giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base, per cui non utilizzabili per trasformazioni edilizie.



Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati rientra nell'area urbana sottoposta vincolo ambientale ai sensi della legge 1497/39 e rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 della variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico e militare.

11. indichi la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche;

Gli immobili pignorati sono parte di due diversi fabbricati entrambi realizzati in epoche remote, certamente prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, per questo motivo, dalle ricerche effettuate presso l'archivio generale del Comune di Napoli, non sono risultati titoli abilitativi relativi alla loro edificazione.

E' opportuno far presente che l'epoca di realizzazione, trova riscontro negli atti catastali originari, i quali risalgono al censimento generale della proprietà immobiliare urbana datati dicembre 1939.

Successivamente all'acquisto da parte dell'odierno debitore, il complesso edilizio è stato oggetto di ristrutturazione, adeguamento funzionale, ampliamento delle dimensioni planovolumetriche dei fabbricati e aumento delle unità immobiliari complessive.

Per la corretta disamina delle complesse problematiche urbanistiche che interessano gli immobili pignorati, è necessario procedere alla distinzione dei due fabbricati diversi.

Fabbricato "A"

La ristrutturazione dell'edificio (dove sono allocati gli immobili nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della presente) fu effettuata in forza della D.I.A. n. 598/2007 presentata presso l'U.T.C. della 1^a Municipalità di Napoli Chiaia - S. Ferdinando - Posillipo.



La comunicazione D.I.A. inoltrata, oltre ai consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, prevedeva impropriamente, in violazione di tutte le norme urbanistiche vigenti anche l'aumento delle unità immobiliari, la realizzazione di soppalchi nella maggiore altezza dei piani ed il cambio di destinazione d'uso (*da deposito ad alloggi*) del piano seminterrato.

La realizzazione di soppalchi nella maggiore altezza dei piani, il cambio di destinazione d'uso (*da deposito ad alloggi*) e l'aumento delle unità immobiliari, nella zona urbanistica ove è posto il fabbricato, stante i vincoli ambientale ed archeologico su di essa gravanti, non erano e non sono mai consentiti con l'inappropriato strumento attivato (D.I.A.).

Detti interventi, nelle zone urbanistiche dove sono consentiti, dalle quali è esclusa quella in questione, possono essere realizzati solo con il Permesso a Costruire e/o con i titoli autorizzativi alternativi previsti dal DPR 380/01 vigente oggi.

La illegittimità del titolo edilizio attivato e la realizzazione degli interventi non consentiti, furono accertati dal Servizio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli con verbale di sequestro del 30 luglio 2009 a cui ha fatto seguito l'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi n. 332 del 5 agosto 2010, ad oggi non ottemperata.

Alla luce di ciò, si può senza dubbio affermare che l'attuale stato dei luoghi è il risultato di trasformazioni, adeguamenti funzionali ed ampliamenti realizzati in assenza di titolo edilizio e quindi **da considerarsi urbanisticamente illegittimo e quindi ABUSIVO**.

Per quello che concerne la verifica delle trasformazioni e degli abusi realizzati, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali pregresse, reperite (*unici atti tecnici risalenti alla edificazione del fabbricato*), è risultato che gli immobili pignorati non sono conformi alla consistenza originariamente riportata in catasto (*risalente al 1939 e quindi da utilizzare come base per la verifica della legittimità urbanistica*).

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- gli immobili nn. 1 e 2, oggi identificati in catasto sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub 6 e 7, sono il risultato della trasformazione degli originari locali di sgombero posti al piano seminterrato del fabbricato in abitazioni che tra l'altro presentano l'altezza libera di mt. 2,45 che ne compromette la utilizzabilità e



l'abitabilità, non consentendo una sufficiente salubrità igienica-sanitaria, oltre alla modifica dei prospetti;

- gli immobili nn. 3 e 4, oggi identificati in catasto sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub 9 e 10, sono il risultato della ristrutturazione, del frazionamento e dell'ampliamento mediante la realizzazione di due soppalchi, dell'originario alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub 3;
- gli immobili nn. 5 e 6, oggi identificati in catasto sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub 11 e 12, sono il risultato della ristrutturazione con l'ampliamento della superficie originaria, sia in pianta che con la realizzazione di due soppalchi, del frazionamento e redistribuzione delle consistenze degli originari alloggi identificati in catasto sez. CHI, foglio 12, particella n. 136, sub 1 e 4. La consistenza derivata dall'intervento edilizio illegittimo, è stata distribuita nei tre alloggi che oggi costituiscono il piano sub 11, 12 e 13, di cui il sub 13 non è oggetto della presente.

Fabbricato "B"

La ristrutturazione dell'edificio (*dove sono allocati gli immobili nn. 7, 8, 9, 10 e 11 della presente*) fu effettuata in forza della D.I.A. n. 597/2007 presentata presso l'U.T.C. della 1^a Municipalità di Napoli Chiaia - S. Ferdinando - Posillipo.

La comunicazione D.I.A. inoltrata, prevedeva lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria agli immobili esistenti.

Nel corso della realizzazione delle opere fu eseguita la demolizione dell'ex sottotetto e del solaio di calpestio dello stesso con il contestuale abbassamento della quota di imposta di quest'ultimo e la realizzazione del nuovo sottotetto ampliato rispetto all'esistente.

Le difformità edilizie realizzate, non consentite dalle norme vigenti all'epoca dei fatti ed oggi, furono accertati dal Servizio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli con verbale di sequestro del 24 giugno 2008.

In seguito al sequestro, a completamento dell'iter tecnico-giudiziario, il signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
dopo aver ripristinato gli abusi edilizi, con sentenza della VII sezione Penale del Tribunale di Napoli del 23 dicembre 2010, fu condannato.



Successivamente al completamento di tutti i lavori di ristrutturazione del fabbricato, il debitore tentò di sanare gli abusi edilizi commessi con l'inoltro di una richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria quale accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, giusta pratica edilizia n. 67/2013 del Servizio dello Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli; richiesta che con Disposizione Dirigenziale n. 299 del 28 giugno 2013, a firma del dirigente amministrativo, avv. Rosaria Contino, **fu diniegata**.

Alla luce di ciò, si può senza dubbio affermare che l'attuale stato dei luoghi è il risultato di trasformazioni, adeguamenti funzionali ed ampliamenti realizzati in assenza di titolo edilizio e quindi **da considerarsi urbanisticamente illegittimo e quindi ABUSIVO**.

Per quello che concerne la verifica delle trasformazioni e degli abusi realizzati, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali pregresse reperite (*unici atti tecnici risalenti alla edificazione del fabbricato*), è risultato che gli immobili pignorati non sono conformi alla consistenza originariamente riportata in catasto (*risalente al 1939 e quindi da utilizzare come base per la verifica della legittimità urbanistica*).

Le difformità riscontrate attengono alla trasformazione complessiva del fabbricato ed in particolare:

- ampliamento planovolumetrico e trasformazione dell'originario sottotetto presente sul fabbricato riportato in catasto con la particella n. 33 in abitazione con contestuale frazionamento in 3 parti distinte;
- modifica e riorganizzazione, anche strutturale, di tutta la consistenza del preesistente fabbricato identificato dalla particella n. 33, con modifica dei prospetti, trasformandolo in 3 abitazioni tipo villetta a schiera, sviluppate in verticale, con i diversi piani collegati tra loro con scale interne (*piani terra, primo e secondo, quest'ultimo costituito dal sottotetto ricostruito*);
- modifica e riorganizzazione, anche strutturale, con modifica dei prospetti ed ampliamento ex novo dell'originaria consistenza del fabbricato identificato con la particella n. 135, utilizzando parte dell'area libera dell'odierna particella n. 250 (*quest'ultima derivata dalla ex particella n. 4 del foglio 193*), trasformando i preesistenti manufatti in una abitazione tipo villetta a schiera, sviluppata in verticale, con i due piani collegati tra loro con scala interna (*piani terra e primo*);



- modifica e riorganizzazione, anche strutturale, con modifica dei prospetti ed ampliamento ex novo dell'originaria consistenza della porzione di fabbricato identificato con la particella n. 133, trasformando i preesistenti manufatti in una abitazione tipo villetta a schiera, sviluppata in verticale, con i due piani collegati tra loro con scala interna (*piani terra e primo*), utilizzando parte degli originari spazi scoperti per la realizzazione del terrazzo a livello del piano terra.

agibilità

Tutte le unità immobiliari pignorate, nella loro attuale consistenza, sono prive di legittimità urbanistica, ragione per cui non è possibile che venga rilasciato qualsivoglia permesso di abitabilità/agibilità.

La originaria consistenza, in quanto preesistente alle norme urbanistiche ed igienico-sanitarie che statuirono il rilascio dell'abitabilità, non rientrava tra quelli soggette al rilascio della certificazione di abitabilità.

sanabilità

Nell'ipotesi che i beni pignorati costituenti i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ed 11, interessati dagli abusi edilizi analiticamente descritti nei precedenti capoversi, vengano aggiudicati per effetto della presente procedura esecutiva, si comunica che **non risulta applicabile** la facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica prevista dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, in considerazione che sia le ragioni di credito per cui si procede che la realizzazione degli abusi edilizi, risultano essere posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (*1° ottobre 2003*), poi convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (*ultima legge in materia di condono edilizio*), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, anche se le opere abusive, rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, come indicate dalla circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7.12.2005, n. 2699 (*le conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva prevedono che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi debbano essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*) ragione per le quali **lo stato dei luoghi di tutti gli immobili pignorati non può essere sanato.**



La sanabilità dei beni ad uso abitativo, non potrà essere attuata nemmeno in via ordinaria con l'applicazione dei disposti del DPR 380/01, in quanto le norme urbanistiche vigenti, i vincoli ambientali ed archeologico che tutelano la zona ove sono posti e lo strumento urbanistico comunale vigente, non consentono la realizzazione delle opere edilizie che hanno interessato i manufatti pignorati.

La legittimazione urbanistica dei beni non è percorribile nemmeno con il ripristino dello stato dei luoghi ante abusi, in quanto i lavori interesserebbero interamente i fabbricati coinvolgendo tutti i proprietari, con costi proibitivi che superano il valore stesso dei beni.

Tenuto conto della presenza di illegittimità urbanistiche non sanabili che inquinano l'intera consistenza, in via del tutto prudenziale, per poter compensare l'handicap rispetto a beni legittimi e/o sanabili e quindi ricommerciables dopo l'aggiudicazione all'asta giudiziaria, il valore di stima degli immobili pignorati, come risultante dalla media dei valori scaturiti dai due diversi metodi di stima (metodi che non tengono conto delle problematiche urbanistiche), successivamente determinato, deve essere considerato al netto del fattore negativo dell'insanabilità degli abusi, di una decurtazione del 50% del valore di stima, anche per compensare eventuali sanzioni che potrebbero essere irrogate dalla P. A..

Trattandosi di parti, autonomamente utilizzabili di fabbricati urbani, non occorre il certificato di destinazione urbanistica.

12. 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 relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni pignorati, per loro natura e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si prestano indiscutibilmente a formare dodici distinti lotti di vendita; la costituzione dei singoli lotti, tenuto conto delle caratteristiche dei beni, farà conseguire, certamente, molteplici e più vantaggiose occasioni di vendita.

I dodici lotti autonomi sono così identificati:

immobile uno - lotto uno

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta nel comune di Napoli,



quartiere Vomero, zona del Petraio, Via Salita del Petraio, 18-20, al piano seminterrato del fabbricato contrassegnato con la lettera A nella planimetria generale allegata alla presente, riportato in catasto con i seguenti identificativi:

- sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 6, categ. A/3, classe 2, cons. vani 3, rendita catastale € 565,52, piano terra, int. 1;
- l'alloggio confina a nord con il terrapieno del viale comune di accesso alle scale, ad est con la scalinata esterna e la viabilità pedonale comune a tutti gli alloggi del fabbricato, a sud con il viale comune di accesso adiacente il tracciato della funicolare e ad ovest con l'immobile pignorato identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 7;

immobile due - lotto due

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta nel comune di Napoli, quartiere Vomero, zona del Petraio, Via Salita del Petraio, 18-20, al piano seminterrato del fabbricato contrassegnato con la lettera A nella planimetria generale allegata alla presente, riportato in catasto con i seguenti identificativi:

- sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 7, categ. A/3, classe 2, cons. vani 3, rendita catastale € 565,52, piano terra, int. 2;
- l'alloggio confina a nord con il terrapieno del viale comune di accesso alle scale, ad est con l'immobile pignorato identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 6, a sud con il viale comune di accesso adiacente il tracciato della funicolare e ad ovest con il terrapieno della particella n. 247;

immobile tre - lotto tre

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta nel comune di Napoli, quartiere Vomero, zona del Petraio, Via Salita del Petraio, 18-20, al piano primo del fabbricato contrassegnato con la lettera A nella planimetria generale allegata alla presente, riportato in catasto con i seguenti identificativi:

- sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 9, categ. A/3, classe 3, cons. vani 2,5, rendita catastale € 548,74, piano primo, int. 4;



- l'alloggio confina a nord con la scala e con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 10, ad est e a sud con le aree scoperte annesse all'alloggio sottostante (*immobile n. 1 della presente*) e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub 8;

immobile quattro - lotto quattro

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta nel comune di Napoli, quartiere Vomero, zona del Petraio, Via Salita del Petraio, 18-20, al piano primo del fabbricato contrassegnato con la lettera **A** nella planimetria generale allegata alla presente, riportato in catasto con i seguenti identificativi:

- sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 10, categ. A/3, classe 3, cons. vani 1,5, rendita catastale € 329,24, piano primo, int. 5;
- l'alloggio confina a nord con il cortile di accesso alla scala (*parte del sub 17 beni comuni non censibili*), ad est con le aree scoperte annesse all'alloggio sottostante (*immobile n. 1 della presente*), a sud con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 9, e ad ovest con la scala;

immobile cinque - lotto cinque

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo con annesso terrazzo di copertura, posta nel comune di Napoli, quartiere Vomero, zona del Petraio, Via Salita del Petraio, 18-20, ai piani secondo e terzo del fabbricato contrassegnato con la lettera **A** nella planimetria generale allegata alla presente, riportati in catasto con i seguenti identificativi:

- alloggio - sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 11, categ. A/3, classe 3, cons. vani 4, rendita catastale € 877,98, piano secondo, int. 6;
- terrazzo di copertura - sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 14, categ. lastrico solare, cons. mq. 68, rendita catastale € 0,00, piano terzo, int. 9;
- il bene nel suo insieme confina a nord con il piazzale superiore riportato in catasto terreni al foglio 193, particella n. 2 (*non pignorata*), ad est con la scala e con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 12, a sud e ad ovest con le aree scoperte annesse all'alloggio sottostante (*immobile n. 2 della presente*);



immobile sei - lotto sei

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo con annesso terrazzo di copertura, posta nel comune di Napoli, quartiere Vomero, zona del Petraio, Via Salita del Petraio, 18-20, ai piani secondo e terzo del fabbricato contrassegnato con la lettera **A** nella planimetria generale allegata alla presente, riportati in catasto con i seguenti identificativi:

- alloggio - sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 12, categ. A/3, classe 3, cons. vani 2,5, rendita catastale € 548,74, piano secondo, int. 7;
- terrazzo di copertura - sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 15, categ. lastrico solare, cons. mq. 40, rendita catastale € 0,00, piano terzo, int. 10;
- il bene nel suo insieme confina a nord con la scala e con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 13, ad est e a sud con le aree scoperte annesse all'alloggio al piano terra (*immobile n. 1 della presente*) e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub 11;

immobile sette - lotto sette

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo "tipo villino a schiera" su due livelli, posta nel comune di Napoli, quartiere Vomero, zona del Petraio, Via Salita del Petraio, 18-20, ai piani terra e primo del fabbricato contrassegnato con la lettera **B** nella planimetria generale allegata alla presente, riportata in catasto con i seguenti identificativi:

- sez. CHI, foglio 12, particella 133, sub. 6, categ. A/2, classe 5, cons. vani 6, rendita catastale € 1.425,42, piani terra e primo;
- il bene confina a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con Salita del Petraio nel tratto ove è posto l'ingresso civico 18, a sud e ad ovest con il viale condominiale d'ingresso al complesso immobiliare;

immobile otto - lotto otto

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo "tipo villino a schiera" su tre livelli, posta nel comune di Napoli, quartiere Vomero, zona del Petraio, Via Salita del Petraio, 18-20, ai piani terra, primo e secondo del fabbricato contrassegnato con la lettera **B** nella planimetria generale allegata alla presente, riportata in catasto con i seguenti identificativi:



- sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 25, categ. A/2, classe 5, cons. vani 5,5, rendita catastale € 1.306,64, piani terra, primo e secondo;
- il bene confina a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 133, sub. 6, a sud con il viale d'ingresso al complesso immobiliare e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 26;

immobile nove - lotto nove

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo "tipo villino a schiera" su tre livelli, posta nel comune di Napoli, quartiere Vomero, zona del Petraio, Via Salita del Petraio, 18-20, ai piani terra, primo e secondo del fabbricato contrassegnato con la lettera **B** nella planimetria generale allegata alla presente, riportato in catasto con i seguenti identificativi:

- sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 26, categ. A/2, classe 5, cons. vani 5,5, rendita catastale € 1.306,64, piani terra, primo e secondo;
- il bene confina a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 25, a sud con il viale d'ingresso al complesso immobiliare e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 27;

immobile dieci - lotto dieci

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo "tipo villino a schiera" su tre livelli, posta nel comune di Napoli, quartiere Vomero, zona del Petraio, Via Salita del Petraio, 18-20, ai piani terra, primo e secondo del fabbricato contrassegnato con la lettera **B** nella planimetria generale allegata alla presente, riportato in catasto con i seguenti identificativi:

- sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 27, categ. A/2, classe 5, cons. vani 5,5, rendita catastale € 1.306,64, piani terra, primo e secondo;
- il bene confina a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 26, a sud con il viale d'ingresso al complesso immobiliare e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 28;



immobile undici - lotto undici

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo "tipo villino a schiera" su due livelli, con annessa ampia area scoperta, posta nel comune di Napoli, quartiere Vomero, zona del Petraio, Via Salita del Petraio civici nn. 18, 19 e 20, ai piani terra e primo del fabbricato contrassegnato con la lettera **B** nella planimetria generale allegata alla presente, riportato in catasto con i seguenti identificativi:

- **fabbricato** - sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 28 e particella n. 135 sub 4 aggraffate, categ. A/2, classe 5, cons. vani 4,5, Rendita € 1.069,07, piani terra e primo;
- **area libera** - catasto terreni del Comune di Napoli, foglio 193, particella 250, qualità seminativa arborea, classe 3, consistenza are 9,25, Reddito domenicale € 7,64, Reddito agrario € 5,73;
- il bene nel suo insieme confina a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'alloggio identificato sez. CHI, foglio 12, particella 133, sub. 27, a sud e ad ovest con il viale d'ingresso e le aree di disimpegno del complesso immobiliare;

immobili dodici e tredici - lotto dodici

piena ed intera proprietà di due aree cortilizie completamente scoperte, non confinanti tra loro facenti parte del complesso edilizio, posto nel comune di Napoli, quartiere Vomero, zona del Petraio, Via Salita del Petraio, 18-20, riportati nella tavola grafica del lotto allegata alla presente, riportato in catasto con i seguenti identificativi:

- immobile n. 12 - sez. CHI, foglio 12, particella 246, senza categoria e senza dati censuari, confinante a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'area cortilizia riportata in catasto foglio 193, particella 2, con il fabbricato **A** e con il terreno in catasto foglio 193, particella 247, a sud con il terreno in catasto foglio 193, particella 247 e ad ovest con il terrapieno di Largo del Petraio;
- immobile n. 13 - sez. CHI, foglio 12, particella 248, senza categoria e senza dati censuari, confinante a nord e ad est con il viale condominiale identificato in catasto terreni al foglio 193, particella 3, a sud con la linea della Funicolare e ad ovest con il viale di accesso agli immobili identificati sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 6 e 7.



13. dica qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) ed indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3.6.1940, n. 1078;

I beni sono stati pignorati per l'intero, la costituzione dei dodici lotti separati, sicuramente farà riscontrare maggiori interessi sul mercato immobiliare.

14. accerti se l'immobile è libero od occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Tutti gli immobili pignorati sono nel possesso giuridico del custode giudiziario nominato, notaio Andrea VALENTE (cfr. verbali d'accesso).

Gli immobili ad uso abitativo come già ampiamente specificato ed accertato nel corso del sopralluogo effettuato ad aprile 2023, ad esclusione degli immobili costituenti i lotti nn. 5 e 6, sono tutti liberi.

L'immobile costituente il lotto n. 5 è abitato dal responsabile

[REDACTED] in forza di contratto di locazione temporaneo e condizionato registrato il 15 febbraio 2024, non opponibile alla procedura.

L'immobile costituente il lotto n. 6 è abitato dal signor [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato il 1° febbraio 2015, non opponibile alla procedura.

15. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

La casistica del quesito non concerne l'immobile pignorato oggetto della presente.

16. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

I beni pignorati non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



Dalle ricerche effettuate non è risultato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Tutti i beni pignorati sono parti dello stesso complesso edilizio dotato di amministrazione condominiale regolarmente costituita.

L'amministratore del condominio dovrebbe essere [REDACTED] come comunicato dal debitore in sede di primo accesso. Al momento non è stato possibile contattarlo in quanto la gestione del condominio è sospesa.

17. *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

Gli immobili pignorati costituiscono beni tipologicamente di difficile collocazione sul mercato immobiliare (*si presentano più come ricoveri transitori che alloggi tradizionali*), in quanto atipici ed inseriti in un contesto urbano, seppur caratteristico, non ordinario rispetto alle moderne esigenze abitative.

Considerate le ridotte dimensioni planimetriche, le altezze libere non conformi alle norme vigenti, anzi ridotte fino al limite della praticabilità, le condizioni igieniche sanitarie compromesse dalle infiltrazioni d'acqua e dall'umidità ascendente che ha interessato 1, 2, 7, 8, 9, 10 ed 11, le problematiche legate all'ambito territoriale non raggiungibile con mezzi di trasporto adatte alle persone, alle merci e/o al soccorso, la presenza di barriere architettoniche ancestrali che non consentono la fruibilità a porzioni molto ampie della platea dei probabili interessati (*anziani, diversamente abili, portatori di patologie gravi, famiglie con bambini piccoli ecc.*), senza dimenticare che ci si trova di fronte a beni che dopo l'aggiudicazione, non possono essere rivenduti né possono essere oggetto di finanziamento e/o di titoli edilizi per la loro ristrutturazione, l'interesse da parte di immobilieri e/o investitori privati per l'acquisto dei beni viste le problematiche caratteristiche intrinseche, è sicuramente scarso.

Gli immobili in questione, sono posti in una zona residenziale della Città di Napoli, ad alta densità, avente le caratteristiche specifiche delle zone storiche arroccate sulle pendici delle colline cittadine (*il Moiarriello, Santa Lucia al Monte, il Pallonetto di Santa Lucia, il Casale di Posillipo, il Borgo Santa Croce all'Orsolone ecc.*), costituitasi sull'espansione cinquecentesca del tratto settentrionale dei quartieri spagnoli con qualità del tessuto sociale discreto, con scarsa presenza di attività commerciali e di servizio, totale assenza di edifici pubblici, scolastici e di



pubblica sicurezza, in fabbricati che ben testimoniano lo stile dell'edilizia otto-novecentesca con insediamenti abitativi, costituitisi a ridosso delle antiche mulattiere di collegamento tra la parte bassa e quella alta della città.

Considerato la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'allocazione, gli accessori, le pertinenze, le condizioni delle finiture e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati, il loro grado di recettività del mercato risulta essere appena mediocre.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, considerato che quelli pignorati con destinazione abitativa sono in parte immediatamente fruibili (*immobili nn. 3, 4, 5 e 6*) e quindi, capaci di produrre reddito nell'immediato ed in parte non completi per mancanza di finiture e per la presenza di infiltrazioni ed umidità (*cf. descrizione immobili*), si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni similari, oggetto di recenti compravendite, mentre per le due aree cortilizie non annesse ad abitazioni, la valutazione verrà effettuata con la sola stima diretta in riferimento al valore di mercato.

determinazione del prezzo di vendita

stima analitica:

Capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà; in particolare nella zona della Città di Napoli dove sono posti gli immobili pignorati, oggetto della presente stima, mediamente il canone mensile per unità avente le stesse caratteristiche è mediamente pari a:

- € 600,00 per gli immobili costituenti il lotti nn. 1, 2, 3 e 4;
- € 700,00 per gli immobili costituenti il lotti nn. 5 e 6;
- € 800,00 per l'immobile costituente il lotto n. 11;
- € 900,00 per gli immobili costituenti il lotti nn. 7, 8, 9 e 10.

Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del condominio, detrazioni ordinarie per sfiti, imposte comunali ecc., mediamente si aggirano sempre intorno al 30% del reddito.



Per effetto dei suindicati costi il reddito netto annuo da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a:

- immobili costituenti i lotti nn. 1, 2, 3 e 4 - € 5.040,00;
- immobili costituenti i lotti nn. 5 e 6 - € 5.880,00;
- immobile costituente il lotto n. 11 - € 6.720,00;
- immobili costituenti i lotti nn. 7, 8, 9 e 10 - € 7.560,00.

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri si può fissare lo stesso al 3,5%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile, in cifra tonda risulta essere:

- immobile - lotto n. 1, - $V = € 5.040,00 / 0,035 = € 144.000,00$;
- immobile - lotto n. 2, - $V = € 5.040,00 / 0,035 = € 144.000,00$;
- immobile - lotto n. 3, - $V = € 5.040,00 / 0,035 = € 144.000,00$;
- immobile - lotto n. 4, - $V = € 5.040,00 / 0,035 = € 144.000,00$;
- immobile - lotto n. 5, - $V = € 5.880,00 / 0,035 = € 168.000,00$;
- immobile - lotto n. 6, - $V = € 5.880,00 / 0,035 = € 168.000,00$;
- immobile - lotto n. 7, - $V = € 7.560,00 / 0,035 = € 216.000,00$;
- immobile - lotto n. 8, - $V = € 7.560,00 / 0,035 = € 216.000,00$;
- immobile - lotto n. 9, - $V = € 7.560,00 / 0,035 = € 216.000,00$;
- immobile - lotto n. 10, - $V = € 7.560,00 / 0,035 = € 216.000,00$;
- immobile - lotto n. 11, - $V = € 6.720,00 / 0,035 = € 192.000,00$;

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nella Città di Napoli, il cui prezzo al mq. di superficie commerciale confermato rispetto alla precedente perizia, è oscillato tra un minimo di € 2.300,00 ad un massimo di € 2.800,00 al mq. di superficie commerciale complessiva, oscillazioni dovute al diverso grado di finitura, altezza libera e fruibilità delle zone soppalcate, disponibilità di parcheggio, ampiezza, numero dei vani, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche, qualità tipologica del circondario etc..



Le aree cortilizie costituenti il lotto n. 12, non essendo utilizzabili come parcheggio, debbono essere considerate come se fossero accessori non comunicanti con abitazioni e quindi non pertinentziali, la valutazione che possa suscitare un qualche flebile interesse all'acquisto, deve essere compresa nella forbice tra 30 e 40 € per mq. di superficie.

Considerato, quindi, l'incidenza di tutte le variabili, si può, senza dubbio affermare, che gli immobili in questione per il mercato immobiliare della zona hanno i seguenti valori al mq. di superficie commerciale:

- immobili costituenti i lotti nn. 1, 2, 3, 4, 6 e 11, €/mq 2.300,00 (*altezza libera e superfici utili ridotte*);
- immobili costituenti i lotti nn. 5, 8, 9 e 10, €/mq 2.500,00 (*umidità ed ultimo piano a falda inclinata*);
- immobile costituente il lotto n. 7, €/mq 2.600,00 (*vicino alla funicolare e panoramico*);
- aree cortilizie costituenti il lotto n. 12, €/mq 35,00;

alla luce di ciò il valore di mercato, in cifra tonda, risulta pari a:

- immobile - lotto n. 1, - sup. commerciale mq. 72,00 x €/mq 2.300,00 = € 165.500,00;
- immobile - lotto n. 2, - sup. commerciale mq. 65,00 x €/mq 2.300,00 = € 149.500,00;
- immobile - lotto n. 3, - sup. commerciale mq. 46,00 x €/mq 2.300,00 = € 106.000,00;
- immobile - lotto n. 4, - sup. commerciale mq. 38,00 x €/mq 2.300,00 = € 88.000,00;
- immobile - lotto n. 5, - sup. commerciale mq. 82,00 x €/mq 2.500,00 = € 205.000,00;
- immobile - lotto n. 6, - sup. commerciale mq. 54,00 x €/mq 2.300,00 = € 124.000,00;
- immobile - lotto n. 7 - sup. commerciale mq. 100,00 x €/mq 2.800,00 = € 280.000,00;
- immobile - lotto n. 8 - sup. commerciale mq. 118,00 x €/mq 2.500,00 = € 295.000,00;
- immobile - lotto n. 9, - sup. commerciale mq. 92,00 x €/mq 2.500,00 = € 230.000,00;
- immobile - lotto n. 10 - sup. commerciale mq. 112,00 x €/mq 2.500,00 = € 280.000,00;
- immobile - lotto n. 11, - sup. commerciale mq. 110,00 x €/mq 2.300,00 = € 230.000,00;
- immobili - lotto n. 12 - sup. complessiva mq. 615,00 x €/mq 35,00 = € 21.525,00;

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano attualmente l'immobile, con particolare riferimento allo stato di occupazione ed alle gravissime problematiche urbanistiche, di contro non si è fatto riferimento alle banche dati (*OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.*) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche i beni che presentano



caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*) non possono essere sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita dei diversi ambiti territoriali omogenei.

Il valore delle unità immobiliari, come determinato, tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano attualmente i beni, con particolare attenzione alle gravissime problematiche urbanistiche, allo stato dei luoghi ed allo stato di possesso.

Si precisa che, come già anticipato in precedenza, il prezzo medio tra le due stime per gli immobili costituenti i lotti nn. 1, 2, 7, 8, 9, 10 e 11, il cui stato di conservazione ha subito il depauperamento dovuto alle infiltrazioni d'acqua ed all'umidità ascendente che ne hanno compromesso gli interni e l'utilizzabilità immediata, deve essere ridotto di un'ulteriore aliquota, determinata nel 5%, considerato che i valori adottati si riferiscono a beni immediatamente fruibili.

Ai sensi della legge 132/2015, si precisa che:

- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, è stato ridotto di una aliquota del 6% del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili del mercato libero che invece godono della garanzia per vizi occulti;
- le risposte al quesito n. 3 della presente, specificano la superficie utile, la superficie scoperta e quella commerciale di tutti gli immobili pignorati oggetto della presente;
- nelle risposte al quesito n. 17, sono indicati il valore unitario per metroquadrato di superficie commerciale ed il valore complessivo dei beni come calcolato, al lordo di tutte le detrazioni previste dalla legge, incidenti sul prezzo;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dai due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato depurato dell'aliquota del 5% a causa dello stato d'uso e di manutenzione compromesso da infiltrazioni e umidità ascendente (*accertato con il sopralluogo di aprile 2023*)



in quanto i valori unitari utilizzati si riferiscono allo stato d'uso ordinario ed a beni immediatamente utilizzabili;

- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dai due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi e quella per lo stato d'uso*), è stato depurato dell'aliquota del 50% per la presenza di diffusi abusi edilizi non sanabili, in modo da compensare la impossibilità di ricollocare sul mercato i beni successivamente all'aggiudicazione e/o di compensare le eventuali sanzioni che potrebbero essere irrogate dalla P.A. in danno dell'aggiudicatario, come indicato nelle risposte al quesito n. 11;
- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;
- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dai due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi, quella per lo stato d'uso e quella per la presenza di abusi non sanabili*), non è stato depurato degli importi relativi alle spese condominiali insolute, già deliberate e/o non pagate negli ultimi due anni, in quanto l'amministrazione del complesso edilizio al momento non è operativa;
- non si hanno notizie di procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.

conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili costituenti i dodici lotti della presente relazione di stima, oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 73/2017 dell'R.G.E. promossa dalla [REDACTED] a cui è riunita la procedura n. 154/2021 promossa da [REDACTED] entrambe in danno della soc. [REDACTED] tutti posti nel Comune di Napoli, nel quartiere Vomero, zona del Petraio, nel complesso immobiliare avente accesso dai civici 18, e 20 di Via Salita del Petraio, individuati in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:



immobile uno - lotto uno

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano seminterrato del fabbricato contrassegnato con la lettera **A** nella planimetria generale, riportato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 6, categ. A/3, classe 2, cons. vani 3, rendita catastale € 565,52, piano terra, int. 1, confinante a nord con il terrapieno del viale comune di accesso alle scale, ad est con la scala esterna e la viabilità pedonale comune a tutti gli alloggi del fabbricato, a sud con il viale comune di accesso adiacente il tracciato della funicolare e ad ovest con l'immobile pignorato identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, part.la 136, sub. 7;

immobile due - lotto due

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano seminterrato del fabbricato contrassegnato con la lettera **A** nella planimetria generale, riportato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 7, categ. A/3, classe 2, cons. vani 3, rendita catastale € 565,52, piano terra, int. 2, confinante a nord con il terrapieno del viale comune di accesso alle scale, ad est con l'immobile pignorato identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 6, a sud con il viale comune di accesso adiacente il tracciato della funicolare e ad ovest con il terrapieno della particella n. 247;

immobile tre - lotto tre

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo del fabbricato contrassegnato con la lettera **A** nella planimetria generale, riportato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 9, categ. A/3, classe 3, cons. vani 2,5, rendita catastale € 548,74, piano primo, int. 4, confinante a nord con la scala e con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 10, ad est e a sud con le aree scoperte annesse all'alloggio sottostante (*immobile n. 1 della presente*) e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub 8;

immobile quattro - lotto quattro

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo del fabbricato contrassegnato con la lettera **A** nella planimetria generale, riportato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 10, categ. A/3, classe 3, cons. vani 1,5, rendita catastale € 329,24, piano primo, int. 5, confinante a nord con il cortile di accesso alla scala (*parte del sub 17 beni comuni non censibili*), ad est con le aree scoperte annesse all'alloggio sottostante (*immobile n. 1 della presente*), a sud con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 9, e ad ovest con la scala;



immobile cinque - lotto cinque

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo con annesso terrazzo di copertura, posta ai piani secondo e terzo del fabbricato contrassegnato con la lettera **A** nella planimetria generale, riportati in catasto, l'alloggio sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 11, categ. A/3, classe 3, cons. vani 4, rendita catastale € 877,98, piano secondo, int. 6, il terrazzo di copertura - sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 14, categ. lastrico solare, cons. mq. 68, rendita catastale € 0,00, piano terzo, int. 9, confinante nel suo insieme a nord con il piazzale superiore riportato in catasto terreni al foglio 193, particella n. 2, ad est con la scala e con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 12, a sud e ad ovest con le aree scoperte annesse all'alloggio sottostante (*immobile n. 2 della presente*);

immobile sei - lotto sei

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo con annesso terrazzo di copertura, posta ai piani secondo e terzo del fabbricato contrassegnato con la lettera **A** nella planimetria generale, riportati in catasto, l'alloggio sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 12, categ. A/3, classe 3, cons. vani 2,5, rendita catastale € 548,74, piano secondo, int. 7, il terrazzo di copertura - sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 15, categ. lastrico solare, cons. mq. 40, rendita catastale € 0,00, piano terzo, int. 10, confinante nel suo insieme a nord con la scala e con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub. 13, ad est e a sud con le aree scoperte annesse all'alloggio al piano terra (*immobile n. 1 della presente*) e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 136, sub 11;

immobile sette - lotto sette

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo "*tipo villino a schiera*" su due livelli, posta ai piani terra e primo del fabbricato contrassegnato con la lettera **B** nella planimetria generale, riportata in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 133, sub. 6, categ. A/2, classe 5, cons. vani 6, rendita catastale € 1.425,42, piani terra e primo, confinante a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con Salita del Petraio nel tratto ove è posto l'ingresso civico 18, a sud e ad ovest con il viale d'ingresso al complesso immobiliare;



immobile otto - lotto otto

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo "tipo villino a schiera" su tre livelli, posta ai piani terra, primo e secondo del fabbricato contrassegnato con la lettera **B** nella planimetria generale, riportata in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 25, categ. A/2, classe 5, cons. vani 5,5, rendita catastale € 1.306,64, piani terra, primo e secondo, confinante a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 133, sub. 6, a sud con il viale d'ingresso al complesso edilizio e ad ovest con l'alloggio in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 26;

immobile nove - lotto nove

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo "tipo villino a schiera" su tre livelli, posta ai piani terra, primo e secondo del fabbricato contrassegnato con la lettera **B** nella planimetria generale, riportato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 26, categ. A/2, classe 5, cons. vani 5,5, rendita catastale € 1.306,64, piani terra, primo e secondo, confinante a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'alloggio in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 25, a sud con il viale d'ingresso al complesso immobiliare e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 27;

immobile dieci - lotto dieci

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo "tipo villino a schiera" su tre livelli, posta ai piani terra, primo e secondo del fabbricato contrassegnato con la lettera **B** nella planimetria generale, riportato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 27, categ. A/2, classe 5, cons. vani 5,5, rendita catastale € 1.306,64, piani terra, primo e secondo, confinante a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'alloggio in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 26, a sud con il viale d'ingresso al complesso immobiliare e ad ovest con l'alloggio identificato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 28;



immobile undici - lotto undici

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo "tipo villino a schiera" su due livelli, posta ai piani terra e primo del fabbricato contrassegnato con la lettera **B** nella planimetria generale allegata alla presente con annessa vasta area scoperta, riportato in catasto sez. CHI, foglio 12, particella 33, sub. 28 e particella n. 135 sub 4 aggraffate, categ. A/2, classe 5, cons. vani 4,5, rendita catastale € 1.069,07, e catasto terreni foglio 193, particella 250, qualità seminativa arborea, classe 3, consistenza are 9,25, Reddito dominicale € 7,64, Reddito agrario € 5,73, piani terra e primo, confinante nel suo insieme a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'alloggio identificato sez. CHI, foglio 12, particella 133, sub. 27, a sud e ad ovest con il viale d'ingresso e le aree di disimpegno del complesso immobiliare;

immobili dodici e tredici - lotto dodici

piena ed intera proprietà di due aree cortilizie scoperte, non confinanti tra loro, facenti parte del complesso edilizio, posto in Napoli, quartiere Vomero, zona del Petraio, Via Salita del Petraio, 18-20, riportati nella tavola grafica del lotto 13, riportate in catasto l'immobile n. 12 sez. CHI, foglio 12, particella 246, confinante a nord con il terrapieno di Salita del Petraio, ad est con l'area in catasto foglio 193, particella 2, con il fabbricato **A** e con il terreno in catasto foglio 193, particella 247, a sud con il terreno in catasto foglio 193, particella 247 e ad ovest con il terrapieno di Largo del Petraio, l'immobile n. 13 - sez. CHI, foglio 12, particella 246, confinante a nord e ad est con il viale condominiale identificato in catasto terreni al foglio 193, particella 3, a sud con la linea della Funicolare e ad ovest con il viale di accesso agli immobili costituenti i lotti 1 e 2 della presente;

è pari pertanto in cifra tonda a:

- lotto n. 1 € **69.000,00** (*euro sessantanovemila/00*);
- lotto n. 2 € **65.000,00** (*euro sessantacinquemila/00*);
- lotto n. 3 € **59.000,00** (*euro cinquantanovemila/00*);
- lotto n. 4 € **54.000,00** (*euro cinquantaquattromila/00*);
- lotto n. 5 € **88.000,00** (*euro ottantottomila/00*);
- lotto n. 6 € **69.000,00** (*euro sessantanovemila/00*);
- lotto n. 7 € **111.000,00** (*euro centoundicimila/00*);



- lotto n. 8 € 114.000,00 (euro centoquattordicimila/00);
- lotto n. 9 € 100.000,00 (euro centomila/00);
- lotto n. 10 € 111.000,00 (euro centoundicimila/00);
- lotto n. 11 € 94.000,00 (euro novantaquattromila/00);
- lotto n. 12 € 20.000,00 (euro ventimila/00);

valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni simili, al netto delle detrazioni sopra indicate (*manca della garanzia per vizi, stato d'uso ed illegittimità urbanistica*).

Si ribadisce, seppur ad esuberanza, che per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano attualmente i beni, con particolare riferimento allo stato dei luoghi, alle condizioni urbanistiche, allo stato di possesso, a quello d'uso ed al grado di manutenzione.

Ritenendo di aver adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, il sottoscritto rassegna, la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Afragola, 15 aprile 2024

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

- allegati:
- a) verbali d'accesso;
 - b) planimetrie generali dell'intero complesso;
 - c) rilievo stato dei luoghi dei singoli beni;
 - d) rilievo fotografico;
 - e) atti catastali attuali;
 - f) atti catastali pregressi;
 - g) atti urbanistici;
 - h) copia titoli di provenienza;
 - i) ispezioni ipotecarie;
 - l) parcella.

