

---

# TRIBUNALE DI NAPOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ragozino Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 705/2012 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 705/2012 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16



## INCARICO

---

Con udienza del 10/03/2014, il sottoscritto Arch. Ragozino Stefania, con studio in Via Vincenzo Arangio Ruiz, 83 - 80122 - Napoli (NA), email stefaniaragozino@msn.com, PEC stefaniaragozino@archiworldpec.it, Tel. 339 71 26 897, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Di Martino Caterina presso il Tribunale di Napoli.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - VIA MACEDONIO MELLONI 19

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un'unità immobiliare posta al terzo piano di un fabbricato a corte composto da un piano terra e sei piani sovrastanti sito nel comune di Napoli (NA), alla via Macedonio Melloni n. 19 (ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE), censita al N.C.E.U. di Napoli alla sezione urbana SCA, foglio 21, particella 317, sub 23, cat. A/4, classe 3, di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'unità immobiliare è individuata in zona a destinazione residenziale indicata, secondo il P.R.G. vigente, come zona A - insediamenti di interesse storico (ALLEGATO 4 - STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO piano regolatore generale comune di Napoli).

L'intero manufatto edilizio è costruito ad angolo in aderenza ad un fabbricato su via Macedonio Melloni e libero sul lato di via Filippo Cavolino.

L'intero fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia autorizzati con Pratica n.80 , Autorizzazione Edilizia n.1 del 3 marzo 1998, Autorizzazione ad Edificare ed assegnazione di contributo artt. 9 e 10 Legge 14/05/1981 n.219; art. 2 D.L. 28/02/1984 n.19 convertito in Legge 80/1984 (ALLEGATO 6 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E RELATIVI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO), e gli stessi risultano, ad oggi, non completati. Alla data odierna il cantiere risulta interrotto e presenta tutti gli ingressi ai vani posti al piano terra tompagnati da muratura costituita da blocchetti di tufo; l'unico ingresso all'area di cantiere risulta un cancello temporaneo sulla via Filippo Cavolino.

Esternamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione; è completo nelle finiture murali esterne ma sprovvisto di infissi.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è posta al terzo piano e risulta, come tutte le unità immobiliari facenti parte del manufatto edilizio, incompleta nelle finiture.

Tramite una verifica effettuata presso l'autorità comunale competente, si è rilevata la mancanza del deposito della planimetria catastale del bene immobiliare oggetto della procedura. Pertanto l'identificazione univoca del bene è stata effettuata confrontando le descrizioni del cespite contenute nella documentazione agli atti con le planimetrie di progetto facenti parte dell'Autorizzazione Edilizia n.1 del 3 marzo 1998, Autorizzazione ad Edificare ed assegnazione di contributo artt. 9 e 10 Legge 14/05/1981 n.219; art. 2 D.L. 28/02/1984 n.19 convertito in Legge 80/1984 (ALLEGATO 6 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E RELATIVI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO). Si sottolinea comunque che sarebbe opportuno procedere all'aggiornamento al N.C.E.U della planimetria catastale.

Il manufatto edilizio e di conseguenza l'unità immobiliare oggetto della procedura godono di tutti i privilegi e comodità dati dalla collocazione in un'area residenziale semi centrale. Di fatto, la collocazione offre all'unità immobiliare semplicità di accesso alla maggioranza dei servizi presenti nel Comune di Napoli; la zona in cui è collocato non presenta particolari forme di degrado o incuria.

Riguardo l'accesso all'unità immobiliare oggetto della procedura, è stata convocata la proprietaria Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tramite telegramma (inviato il 23/04/2014), attraverso cui si richiedeva un appuntamento per accedere al cespite il giorno 30/04/2014. In tale data non si è presentata all'appuntamento nè la proprietaria nè chi per essa. In data 12/05/2014 è stata fatta richiesta di nomina custode giudiziario al G.E. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nominato il custode Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è potuto procedere ad un primo appuntamento con la proprietaria Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 11/11/2014. In tale occasione non è stato possibile accedere al bene in quanto lo stesso risultava inaccessibile per la mancanza delle chiavi del cancello di accesso all'area di cantiere. Prese in carico tali chiavi dal custode giudiziario Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ricevuta autorizzazione dal G.E. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad accedere all'immobile, previa verifica delle condizioni di sicurezza necessarie, in data 18/11/2015 la CTU Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, accompagnata dal collega Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla presenza del custode giudiziario Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, verificate le condizioni minime di sicurezza, ha effettuato l'accesso all'immobile di cui è causa ed ha provveduto a svolgere le operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico necessarie all'espletamento dell'incarico affidatogli. Si precisa che per l'accesso all'area di cantiere e all'immobile oggetto della procedura sono stati distribuiti ed indossati indumenti di protezione personale, quali caschi protettivi, calzature antinfortunistiche e guanti di protezione, al fine di prevenire qualsiasi eventuale infortunio ai presenti. Si allega alla presente relazione peritale copia del verbale di accesso del 18/11/2015 redatta dal custode giudiziario Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ALLEGATO 14 - VERBALE ACCESSO 18.11.2015).

Segue descrizione dell'unità immobiliare:

-si accede all'unità immobiliare attraverso un ballatoio esterno, posto in diretto collegamento con il vano scala condominiale. L'interno dell'unità immobiliare, come si evince dalla planimetria di rilievo allegata (ALLEGATO 2 - RILIEVO STATO ATTUALE) e dalla documentazione fotografica (ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) si presenta al grezzo dell'intonaco; risulta posato in opera, ma non rifinito, soltanto il massetto. Si specifica che non è presente alcuna suddivisione degli ambienti interni e si rileva la totale mancanza di impianto idrico ed elettrico.

La superficie calpestabile dell'unità in oggetto è di mq 69,23 e la superficie dei n.4 balconcini scoperti di pertinenza è di mq 6,00, per un totale calpestabile netto di mq 75,23, la superficie lorda è di mq 88,19, l'altezza interna dell'unità è di 4,00 mt.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - VIA MACEDONIO MELLONI 19

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti atti:

-assenza di planimetria catastale depositata al N.C.E.U.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si allega copia dell'atto notarile di compravendita in cui si evince la titolarità del bene oggetto della presente relazione (ALLEGATO 5 - ATTO NOTARILE COMPRAVENDITA).

## CONFINI

L'intero manufatto edilizio è costruito ad angolo in aderenza ad un fabbricato su via Macedonio Melloni e libero sul lato di via Filippo Cavolino. L'unità immobiliare oggetto della procedura confina per un lato con altra unità immobiliare in ditta, per un lato con via Filippo Cavolino e per due lati con la corte condominiale interna.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,23 mq	88,19 mq	1,00	88,19 mq	4,00 m	TERZO
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	TERZO
Totale superficie convenzionale:				89,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie calpestabile dell'unità in oggetto è di mq 69,23 e la superficie dei n.4 balconcini scoperti di pertinenza è di mq 6,00, per un totale calpestabile netto di mq 75,23, la superficie lorda è di mq 88,19, l'altezza interna dell'unità è di 4,00 mt.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/12/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SCA, Fg. 21, Part. 317, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano 3
Dal 03/12/1999 al 28/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SCA, Fg. 21, Part. 317, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano 3
Dal 28/03/2000 al 15/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SCA, Fg. 21, Part. 317, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani

		Rendita € 247,90 Piano 3
Dal 15/05/2003 al 16/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SCA, Fg. 21, Part. 317, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 247,90 Piano 3
Dal 16/09/2004 al 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SCA, Fg. 21, Part. 317, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano 3
Dal 28/02/2006 al 22/04/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SCA, Fg. 21, Part. 317, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 247,90 Piano 3

Si allega alla presente relazione peritale visura storica per immobile (ALLEGATO 10) e visura per soggetto (ALLEGATO 11).

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SCA	21	317	23	3	A4	3	4 vani		247,9	3		

#### Corrispondenza catastale

Si precisa che non risulta depositata alcuna planimetria catastale dell'immobile in oggetto al N.C.E.U.; si sottolinea comunque che sarebbe opportuno procedere all'aggiornamento al N.C.E.U della planimetria catastale.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un fabbricato a corte composto da un piano terra e sei piani sovrastanti sito nel comune di Napoli (NA), alla via Macedonio Melloni n. 19 (ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE). L'intero fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia autorizzati con Pratica n.80 , Autorizzazione Edilizia n.1 del 3 marzo 1998, Autorizzazione ad Edificare ed assegnazione di contributo artt. 9 e 10 Legge 14/05/1981 n.219; art. 2 D.L. 28/02/1984 n.19 convertito in Legge 80/1984 (ALLEGATO 6 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E RELATIVI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO), e gli stessi risultano, ad oggi, non completati. Esternamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione; è completo nelle finiture murali esterne ma sprovvisto di infissi.

Internamente, tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato stesso si presentano al grezzo dell'intonaco; risulta posato in opera, ma non rifinito, soltanto il massetto. Si specifica che non è presente alcuna suddivisione degli ambienti interni e si rileva la totale mancanza di impianto idrico ed elettrico. Si accede ai piani tramite una scala condominiale interna.

Alla data odierna il cantiere risulta interrotto e presenta tutti gli ingressi ai vani posti al piano terra compagnati da muratura costituita da blocchetti di tufo; l'unico ingresso all'area di cantiere risulta un cancello temporaneo sulla via Filippo Cavolino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'intero fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia autorizzati con Pratica n.80 , Autorizzazione Edilizia n.1 del 3 marzo 1998, Autorizzazione ad Edificare ed assegnazione di contributo artt. 9 e 10 Legge 14/05/1981 n.219; art. 2 D.L. 28/02/1984 n.19 convertito in Legge 80/1984 (ALLEGATO 6 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E RELATIVI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO), e gli stessi risultano, ad oggi, non completati. Alla data odierna il cantiere risulta interrotto e presenta tutti gli ingressi ai vani posti al piano terra compagnati da muratura costituita da blocchetti di tufo; l'unico ingresso all'area di cantiere risulta un cancello temporaneo sulla via Filippo Cavolino. Esternamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione; è completo nelle finiture murali esterne ma sprovvisto di infissi. Pertanto, lo stato di occupazione dell'unità immobiliare oggetto della procedura, è da considerarsi "libero".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LIMOSANI ALFREDO	03/12/1999	7834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/12/1999	27167	16570
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/04/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRATTICO COSTANTINO	28/03/2000	63507	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/04/2000	7583	4811
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2003	**** Omissis ****	IPOTECA VOLONTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASTALDO LUIGI	15/05/2003	7945	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/05/2003	11488	2365
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASTALDO LUIGI	15/05/2003	7944	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/05/2003	11487	7442
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASTALDO LUIGI	16/09/2004	9755	3307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/10/2004	28076	16886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		CASTALDO LUIGI	28/02/2006	11653	4231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/2006	11653	5066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2012	**** Omissis ****	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO	07/05/2012	11834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/05/2012	14049	10519
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2012	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALFREDO LIMOSANI	03/12/1999	7834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/06/2012	16717	12477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega alla presente relazione peritale certificato ipotecario antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento (ALLEGATO 12 - ISPEZIONE IPOTECARIA).

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto della procedura è individuata in zona a destinazione residenziale indicata, secondo il P.R.G. vigente, come zona A - insediamenti di interesse storico (ALLEGATO 4 - STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO piano regolatore generale comune di Napoli).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'intero fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto della procedura fa parte, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia autorizzati con Pratica n.80, Autorizzazione Edilizia n.1 del 3 marzo 1998, Autorizzazione ad Edificare ed assegnazione di contributo artt. 9 e 10 Legge 14/05/1981 n.219; art. 2 D.L. 28/02/1984 n.19 convertito in Legge 80/1984 (ALLEGATO 6 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E RELATIVI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO).

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come si evince dalla planimetria di rilievo allegata (ALLEGATO 2 - RILIEVO STATO ATTUALE) e dalla documentazione fotografica (ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) lo stato dei luoghi differisce dai grafici di progetto allegati all'Autorizzazione Edilizia (ALLEGATO 6 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E RELATIVI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO) nella divisione degli ambienti interni. L'unità immobiliare oggetto della procedura si presenta al grezzo dell'intonaco; risulta posato in opera, ma non rifinito, soltanto il massetto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - VIA MACEDONIO MELLONI 19  
Trattasi di un'unità immobiliare posta al terzo piano di un fabbricato a corte composto da un piano terra e sei piani sovrastanti sito nel comune di Napoli (NA), alla via Macedonio Melloni n. 19 (ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE), censita al N.C.E.U. di Napoli alla sezione urbana SCA, foglio 21, particella 317, sub 23, cat. A/4, classe 3, di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'unità immobiliare è individuata in zona a destinazione residenziale indicata, secondo il P.R.G. vigente, come zona A - insediamenti di interesse storico (ALLEGATO 4 - STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO piano regolatore generale comune di Napoli). L'intero manufatto edilizio è costruito ad angolo in aderenza ad un fabbricato su via Macedonio Melloni e libero sul lato di via Filippo Cavolino. L'intero fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia autorizzati con Pratica n.80, Autorizzazione Edilizia n.1 del 3 marzo 1998, Autorizzazione ad Edificare ed assegnazione di contributo artt. 9 e 10 Legge 14/05/1981 n.219; art. 2 D.L. 28/02/1984 n.19 convertito in Legge 80/1984 (ALLEGATO 6 -

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E RELATIVI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO), e gli stessi risultano, ad oggi, non completati. Alla data odierna il cantiere risulta interrotto e presenta tutti gli ingressi ai vani posti al piano terra tompagnati da muratura costituita da blocchetti di tufo; l'unico ingresso all'area di cantiere risulta un cancello temporaneo sulla via Filippo Cavolino. Esternamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione; è completo nelle finiture murali esterne ma sprovvisto di infissi. L'unità immobiliare oggetto della procedura è posta al terzo piano e risulta, come tutte le unità immobiliari facenti parte del manufatto edilizio, incompleta nelle finiture. Tramite una verifica effettuata presso l'autorità comunale competente, si è rilevata la mancanza del deposito della planimetria catastale del bene immobiliare oggetto della procedura. Pertanto l'identificazione univoca del bene è stata effettuata confrontando le descrizioni del cespite contenute nella documentazione agli atti con le planimetrie di progetto facenti parte dell'Autorizzazione Edilizia n.1 del 3 marzo 1998, Autorizzazione ad Edificare ed assegnazione di contributo artt. 9 e 10 Legge 14/05/1981 n.219; art. 2 D.L. 28/02/1984 n.19 convertito in Legge 80/1984 (ALLEGATO 6 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E RELATIVI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO). Si sottolinea comunque che sarebbe opportuno procedere all'aggiornamento al N.C.E.U della planimetria catastale. Il manufatto edilizio e di conseguenza l'unità immobiliare oggetto della procedura godono di tutti i privilegi e comodità dati dalla collocazione in un'area residenziale semi centrale. Di fatto, la collocazione offre all'unità immobiliare semplicità di accesso alla maggioranza dei servizi presenti nel Comune di Napoli; la zona in cui è collocato non presenta particolari forme di degrado o incuria. Riguardo l'accesso all'unità immobiliare oggetto della procedura, è stata convocata la proprietaria Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tramite telegramma (inviato il 23/04/2014), attraverso cui si richiedeva un appuntamento per accedere al cespite il giorno 30/04/2014. In tale data non si è presentata all'appuntamento nè la proprietaria nè chi per essa. In data 12/05/2014 è stata fatta richiesta di nomina custode giudiziario al G.E. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nominato il custode Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è potuto procedere ad un primo appuntamento con la proprietaria Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 11/11/2014. In tale occasione non è stato possibile accedere al bene in quanto lo stesso risultava inaccessibile per la mancanza delle chiavi del cancello di accesso all'area di cantiere. Prese in carico tali chiavi dal custode giudiziario Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ricevuta autorizzazione dal G.E. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad accedere all'immobile, previa verifica delle condizioni di sicurezza necessarie, in data 18/11/2015 la CTU Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, accompagnata dal collega Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla presenza del custode giudiziario Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, verificate le condizioni minime di sicurezza, ha effettuato l'accesso all'immobile di cui è causa ed ha provveduto a svolgere le operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico necessarie all'espletamento dell'incarico affidatogli. Si precisa che per l'accesso all'area di cantiere e all'immobile oggetto della procedura sono stati distribuiti ed indossati indumenti di protezione personale, quali caschi protettivi, calzature antinfortunistiche e guanti di protezione, al fine di prevenire qualsiasi eventuale infortunio ai presenti. Si allega alla presente relazione peritale copia del verbale di accesso del 18/11/2015 redatta dal custode giudiziario Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ALLEGATO 14 - VERBALE ACCESSO 18.11.2015). Segue descrizione dell'unità immobiliare: -si accede all'unità immobiliare attraverso un ballatoio esterno, posto in diretto collegamento con il vano scala condominiale. L'interno dell'unità immobiliare, come si evince dalla planimetria di rilievo allegata (ALLEGATO 2 - RILIEVO STATO ATTUALE) e dalla documentazione fotografica (ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) si presenta al grezzo dell'intonaco; risulta posato in opera, ma non rifinito, soltanto il massetto. Si specifica che non è presente alcuna suddivisione degli ambienti interni e si rileva la totale mancanza di impianto idrico ed elettrico. La superficie calpestabile dell'unità in oggetto è di mq 69,23 e la superficie dei n.4 balconcini scoperti di pertinenza è di mq 6,00, per un totale calpestabile netto di mq 75,23, la superficie lorda è di mq 88,19, l'altezza interna dell'unità è di 4,00 mt. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 317, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A4



Valore di stima del bene: € 125.968,71

Per la valutazione del valore più prossimo a quello di mercato del cespite sono stati adottati diversi parametri di stima dai quali desumere, applicando poi la media aritmetica, quello effettivo di mercato. Si è ritenuto opportuno considerare la media dei seguenti valori, eventualmente, arrotondata: •Quelli desunti da un'indagine di mercato che considera le ultime vendite effettuate in zone equivalenti; •Quelli rinvenuti nelle tabelle redatte dalla Borsa Immobiliare di Napoli (ALLEGATO 7 - TABELLA BORSA IMMOBILIARE), società della Camera di Commercio di Napoli, che analizza periodicamente l'andamento del mercato immobiliare della provincia di Napoli; •Quelli rinvenuti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (ALLEGATO 8 - BANCA DATI AGENZIA DEL TERRITORIO). Risultati analisi: •Da un'indagine di mercato effettuata presso le principali agenzie immobiliari, che hanno trattato immobili simili per zona di appartenenza e superficie, si è avuto un riscontro che considera un intervallo di prezzi effettivi di vendita che vanno da un minimo di €/mq 1.600,00 (spf lorda) ad un massimo di €/mq 2.100,00 (spf lorda), per cui si è considerato il valore medio di €/mq 1.850,00 (spf lorda); •Dalla tabella della Borsa Immobiliare di Napoli, società della Camera di Commercio di Napoli, si ha, per immobili ubicati nella zona in cui ricade il cespite in oggetto, il valore massimo di €/mq 2.500,00 e il valore minimo di €/mq 1.900,00 (spf lorda), per cui si è considerato il valore medio di €/mq 2.200,00 (spf lorda); •Dalla tabella della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il cespite in oggetto, il valore di €/mq 2.075,00 (spf lorda); Applicando la media aritmetica a tutti valori (in euro) abbiamo:  $(1.850,00+2.200,00+2.075,00)/3 = €/mq 2.041,66$  (spf lorda). La stima dell'immobile in oggetto prevede le spese atte al completamento delle opere civili, degli impianti e delle forniture necessarie affinché l'unità immobiliare acquisisca le caratteristiche di base fondamentali rispondenti all'attuale destinazione d'uso come civile abitazione. Tale previsione di spesa è considerata nell'ordine di € 487,17 per metro quadrato pari ad un totale di € 45.000,00 (vedi ALLEGATO 9 - PROGETTO DI RIPRISTINO). E' prevista, inoltre, una quota a detrazione del prezzo finale di stima, considerata nell'ordine di € 150,00 per metro quadrato, per tutte le opere a completamento delle parti comuni dell'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte integrante. VALORE TOTALE DEPREZZATO = €/mq 1.404,49

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Napoli (NA) - VIA MACEDONIO MELLONI 19	89,69 mq	1.404,49 €/mq	€ 125.968,71	100,00	€ 125.968,71
				Totale lotto:	€ 125.968,71

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 14/12/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ragozino Stefania

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE (Aggiornamento al 14/12/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 2 - RILIEVO STATO DI FATTO (Aggiornamento al 14/12/2015)
- ✓ N° 11 Foto - ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 14/12/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 4 - STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO (Aggiornamento al 14/12/2015)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ALLEGATO 5 - ATTO NOTARILE COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 14/12/2015)
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - ALLEGATO 6 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA (Aggiornamento al 14/12/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 7 - TABELLA BORSA IMMOBILIARE (Aggiornamento al 14/12/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 8 - BANCA DATI AGENZIA DEL TERRITORIO (Aggiornamento al 14/12/2015)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALLEGATO 9 - PROGETTO DI RIPRISTINO (Aggiornamento al 14/12/2015)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - ALLEGATO 10 - VISURA STORICA PER IMMOBILE (Aggiornamento al 14/12/2015)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 11 - VISURA PER SOGGETTO (Aggiornamento al 14/12/2015)
- ✓ N° 19 Altri allegati - ALLEGATO 12 - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 14/12/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 13 - VERBALE DI ACCESSO 18.11.2015 (Aggiornamento al 14/12/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 14 - ESTRATTO STATO CIVILE (Aggiornamento al 14/12/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 15 - AUTORIZZAZIONE CONSEGNA CARTACEA (Aggiornamento al 14/12/2015)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - VIA MACEDONIO MELLONI 19  
Trattasi di un'unità immobiliare posta al terzo piano di un fabbricato a corte composto da un piano terra e sei piani sovrastanti sito nel comune di Napoli (NA), alla via Macedonio Melloni n. 19 (ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE), censita al N.C.E.U. di Napoli alla sezione urbana SCA, foglio 21, particella 317, sub 23, cat. A/4, classe 3, di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'unità immobiliare è individuata in zona a destinazione residenziale indicata, secondo il P.R.G. vigente, come zona A - insediamenti di interesse storico (ALLEGATO 4 - STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO piano regolatore generale comune di Napoli). L'intero manufatto edilizio è costruito ad angolo in aderenza ad un fabbricato su via Macedonio Melloni e libero sul lato di via Filippo Cavolino. L'intero fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia autorizzati con Pratica n.80 , Autorizzazione Edilizia n.1 del 3 marzo 1998, Autorizzazione ad Edificare ed assegnazione di contributo artt. 9 e 10 Legge 14/05/1981 n.219; art. 2 D.L. 28/02/1984 n.19 convertito in Legge 80/1984 (ALLEGATO 6 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E RELATIVI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO), e gli stessi risultano, ad oggi, non completati. Alla data odierna il cantiere risulta interrotto e presenta tutti gli ingressi ai vani posti al piano terra tompagnati da muratura costituita da blocchetti di tufo; l'unico ingresso all'area di cantiere risulta un cancello temporaneo sulla via Filippo Cavolino. Esternamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione; è completo nelle finiture murali esterne ma sprovvisto di infissi. L'unità immobiliare oggetto della procedura è posta al terzo piano e risulta, come tutte le unità immobiliari facenti parte del manufatto edilizio, incompleta nelle finiture. Tramite una verifica effettuata presso l'autorità comunale competente, si è rilevata la mancanza del deposito della planimetria catastale del bene immobiliare oggetto della procedura. Pertanto l'identificazione univoca del bene è stata effettuata confrontando le descrizioni del cespite contenute nella documentazione agli atti con le planimetrie di progetto facenti parte dell'Autorizzazione Edilizia n.1 del 3 marzo 1998, Autorizzazione ad Edificare ed assegnazione di contributo artt. 9 e 10 Legge 14/05/1981 n.219; art. 2 D.L. 28/02/1984 n.19 convertito in Legge 80/1984 (ALLEGATO 6 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E RELATIVI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO). Si sottolinea comunque che sarebbe opportuno procedere all'aggiornamento al N.C.E.U della planimetria catastale. Il manufatto edilizio e di conseguenza l'unità immobiliare oggetto della procedura godono di tutti i privilegi e comodità dati dalla collocazione in un'area residenziale semi centrale. Di fatto, la collocazione offre all'unità immobiliare semplicità di accesso alla maggioranza dei servizi presenti nel Comune di Napoli; la zona in cui è collocato non presenta particolari forme di degrado o incuria. Riguardo l'accesso all'unità immobiliare oggetto della procedura, è stata convocata la proprietaria Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tramite telegramma (inviato il 23/04/2014), attraverso cui si richiedeva un appuntamento per accedere al cespite il giorno 30/04/2014. In tale data non si è presentata all'appuntamento né la proprietaria né chi per essa. In data 12/05/2014 è stata fatta richiesta di nomina custode giudiziario al G.E. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nominato il custode Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è potuto procedere ad un primo appuntamento con la proprietaria Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 11/11/2014. In tale occasione non è stato possibile accedere al bene in quanto lo stesso risultava inaccessibile per la mancanza delle chiavi del cancello di accesso all'area di cantiere. Prese in carico tali chiavi dal custode giudiziario Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ricevuta autorizzazione dal G.E. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad accedere all'immobile, previa verifica delle condizioni di sicurezza necessarie, in data 18/11/2015 la CTU Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, accompagnata dal collega Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla presenza del custode giudiziario Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, verificate le condizioni minime di sicurezza, ha effettuato l'accesso

all'immobile di cui è causa ed ha provveduto a svolgere le operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico necessarie all'espletamento dell'incarico affidatogli. Si precisa che per l'accesso all'area di cantiere e all'immobile oggetto della procedura sono stati distribuiti ed indossati indumenti di protezione personale, quali caschi protettivi, calzature antinfortunistiche e guanti di protezione, al fine di prevenire qualsiasi eventuale infortunio ai presenti. Si allega alla presente relazione peritale copia del verbale di accesso del 18/11/2015 redatta dal custode giudiziario Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ALLEGATO 14 - VERBALE ACCESSO 18.11.2015). Segue descrizione dell'unità immobiliare: -si accede all'unità immobiliare attraverso un ballatoio esterno, posto in diretto collegamento con il vano scala condominiale. L'interno dell'unità immobiliare, come si evince dalla planimetria di rilievo allegata (ALLEGATO 2 - RILIEVO STATO ATTUALE) e dalla documentazione fotografica (ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) si presenta al grezzo dell'intonaco; risulta posato in opera, ma non rifinito, soltanto il massetto. Si specifica che non è presente alcuna suddivisione degli ambienti interni e si rileva la totale mancanza di impianto idrico ed elettrico. La superficie calpestabile dell'unità in oggetto è di mq 69,23 e la superficie dei n.4 balconcini scoperti di pertinenza è di mq 6,00, per un totale calpestabile netto di mq 75,23, la superficie lorda è di mq 88,19, l'altezza interna dell'unità è di 4,00 mt. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 317, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A4 Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto della procedura è individuata in zona a destinazione residenziale indicata, secondo il P.R.G. vigente, come zona A - insediamenti di interesse storico (ALLEGATO 4 - STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO piano regolatore generale comune di Napoli).



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 705/2012 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Napoli (NA) - VIA MACEDONIO MELLONI 19		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 317, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	89,69 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	<p>Trattasi di un'unità immobiliare posta al terzo piano di un fabbricato a corte composto da un piano terra e sei piani sovrastanti sito nel comune di Napoli (NA), alla via Macedonio Melloni n. 19 (ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE), censita al N.C.E.U. di Napoli alla sezione urbana SCA, foglio 21, particella 317, sub 23, cat. A/4, classe 3, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****. L'unità immobiliare è individuata in zona a destinazione residenziale indicata, secondo il P.R.G. vigente, come zona A - insediamenti di interesse storico (ALLEGATO 4 - STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO piano regolatore generale comune di Napoli). L'intero manufatto edilizio è costruito ad angolo in aderenza ad un fabbricato su via Macedonio Melloni e libero sul lato di via Filippo Cavolino. L'intero fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia autorizzati con Pratica n.80, Autorizzazione Edilizia n.1 del 3 marzo 1998, Autorizzazione ad Edificare ed assegnazione di contributo artt. 9 e 10 Legge 14/05/1981 n.219; art. 2 D.L. 28/02/1984 n.19 convertito in Legge 80/1984 (ALLEGATO 6 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E RELATIVI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO), e gli stessi risultano, ad oggi, non completati. Alla data odierna il cantiere risulta interrotto e presenta tutti gli ingressi ai vani posti al piano terra compagnati da muratura costituita da blocchetti di tufo; l'unico ingresso all'area di cantiere risulta un cancello temporaneo sulla via Filippo Cavolino. Esternamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione; è completo nelle finiture murali esterne ma sprovvisto di infissi. L'unità immobiliare oggetto della procedura è posta al terzo piano e risulta, come tutte le unità immobiliari facenti parte del manufatto edilizio, incompleta nelle finiture. Tramite una verifica effettuata presso l'autorità comunale competente, si è rilevata la mancanza del deposito della planimetria catastale del bene immobiliare oggetto della procedura. Pertanto l'identificazione univoca del bene è stata effettuata confrontando le descrizioni del cespite contenute nella documentazione agli atti con le planimetrie di progetto facenti parte dell'Autorizzazione Edilizia n.1 del 3 marzo 1998, Autorizzazione ad Edificare ed assegnazione di contributo artt. 9 e 10 Legge 14/05/1981 n.219; art. 2 D.L. 28/02/1984 n.19 convertito in Legge 80/1984 (ALLEGATO 6 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E RELATIVI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO). Si sottolinea comunque che sarebbe opportuno procedere all'aggiornamento al N.C.E.U. della planimetria catastale. Il manufatto edilizio e di conseguenza l'unità immobiliare oggetto della procedura godono di tutti i privilegi e comodità dati dalla collocazione in un'area residenziale semi centrale. Di fatto, la collocazione offre all'unità immobiliare semplicità di accesso alla maggioranza dei servizi presenti nel Comune di Napoli; la zona in cui è collocato non presenta particolari forme di degrado o incuria. Riguardo l'accesso all'unità immobiliare oggetto della procedura, è stata convocata la proprietaria Sig.ra **** Omissis **** tramite telegramma (inviato il 23/04/2014), attraverso cui si richiedeva un appuntamento per accedere al cespite il giorno 30/04/2014. In tale data non si è presentata all'appuntamento né la proprietaria né chi per essa. In data 12/05/2014 è stata fatta richiesta di nomina custode giudiziario al G.E. **** Omissis ****. Nominato il custode Avv. **** Omissis ****, si è potuto procedere ad un primo appuntamento con la proprietaria Sig.ra **** Omissis **** in data 11/11/2014. In tale occasione non è stato possibile accedere al bene in quanto lo stesso risultava inaccessibile per la mancanza delle chiavi del cancello di accesso all'area di cantiere. Prese in carico tali chiavi dal custode giudiziario Avv. **** Omissis **** e ricevuta autorizzazione dal G.E. **** Omissis **** ad accedere all'immobile, previa verifica delle condizioni di sicurezza necessarie, in data 18/11/2015 la CTU Arch. **** Omissis ****, accompagnata dal collega Arch. **** Omissis **** e alla presenza del custode giudiziario Avv. **** Omissis ****, verificate le condizioni minime di sicurezza, ha effettuato l'accesso all'immobile di cui è causa ed ha provveduto a svolgere le operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico necessarie all'espletamento dell'incarico affidatogli. Si precisa che per l'accesso all'area di cantiere e all'immobile oggetto della procedura sono stati distribuiti ed indossati indumenti di protezione personale, quali caschi protettivi, calzature antinfortunistiche e guanti di protezione, al fine di prevenire qualsiasi eventuale infortunio ai presenti. Si allega alla presente relazione peritale copia del verbale di accesso del 18/11/2015 redatta dal custode giudiziario Avv. **** Omissis **** (ALLEGATO 14 - VERBALE ACCESSO 18.11.2015). Segue descrizione dell'unità immobiliare: -si accede</p>		

	<p>all'unità immobiliare attraverso un ballatoio esterno, posto in diretto collegamento con il vano scala condominiale. L'interno dell'unità immobiliare, come si evince dalla planimetria di rilievo allegata (ALLEGATO 2 - RILIEVO STATO ATTUALE) e dalla documentazione fotografica (ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) si presenta al grezzo dell'intonaco; risulta posato in opera, ma non rifinito, soltanto il massetto. Si specifica che non è presente alcuna suddivisione degli ambienti interni e si rileva la totale mancanza di impianto idrico ed elettrico. La superficie calpestabile dell'unità in oggetto è di mq 69,23 e la superficie dei n.4 balconcini scoperti di pertinenza è di mq 6,00, per un totale calpestabile netto di mq 75,23, la superficie lorda è di mq 88,19, l'altezza interna dell'unità è di 4,00 mt.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO

