

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo**

---

**Procedura esecutiva immobiliare N. 196/2017 R.G.E.**

---

Promossa da:

[REDACTED]

In danno di:

[REDACTED]

Creditori iscritti intervenuti:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Esperto stimatore:

architetto Francesca Palomby

Custode giudiziario:

avv. Giorgia Viola

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132

---

Premessa

Alla sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n° 101, iscritta all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n° 5083 -nominata Esperto con decreto del 20 luglio 2017- fu affidato dall'III.mo GE dott.ssa Maria Ludovica Russo l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica e stima, secondo quanto prescritto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132.

In sostituzione degli esecutati, fu nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati, l'avvocato Giorgia Viola.

Oggetto di questa perizia è il compendio immobiliare di proprietà *pro quota*, in comune indiviso, di [redacted] composto dai seguenti immobili come individuati nella trascrizione dell'atto di pignoramento, fondante la presente procedura esecutiva:

- [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]

- Immobili in Napoli , via Bernardo Cavallino 115/E, in NCEU di Napoli, Sez. AVV, fol. 6, part. 130:
  11. Appartamento, piano terra, interno 1 sub 1;
  12. Appartamento, piano terra, interno 5, sub 5;

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

- Immobili in Napoli, via del Maio di Porto 9 , in NCEU di Napoli, Sez. POR, fol. 2, part. 190:
  15. [redacted]
  16. Appartamento, piano 4°, sub 18;

- [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

19. [REDACTED]

- Immobili in Napoli, viale Cesare Ottavio Augusto 16, in NCEU di Napoli, Sez. CHI, fol. 23, part. 92:

20. [REDACTED]

21. Appartamento, piano 5°, scala C, interno 14, sub 98;

22. [REDACTED]

31. Area scoperta di parcheggio (denominata "PARCHEGGIO VAL IV") in Napoli, via Francesco Paolo Tosti 49 (in realtà via Pietro Mascagni n. 69), in NCEU di Napoli, Sez. AVV, fol. 13 part.648, sub 273.

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dal creditore precedente e di tutti gli accertamenti svolti presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione di Napoli, è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica, articolata per punti, secondo l'ordine dei "Quesiti posti nel Verbale di giuramento".

Le indagini svolte sui beni pignorati e sul debitore sono state integrate dai rilievi metrici e fotografici eseguiti nel corso di tutti gli accessi eseguiti, congiuntamente al custode giudiziario.

Le operazioni peritali di accesso ed ispezione dei beni pignorati sono iniziate il 6 ottobre 2017, sono proseguite senza sospensioni, ad intervalli regolari pr quanto consentito dagli occupanti e dai comproprietari, e sono state ultimate il 14 febbraio 2019, come risulta dai Verbali del custode già depositati in atti.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Risposte ai quesiti**

*Quesito n° 1*

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

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

Essa consiste in una certificazione notarile del 2 maggio 2017, a firma del Notaio Maria D'Alessio, che identifica univocamente il soggetto debitore, il regime patrimoniale ed i diritti reali spettanti su ciascuno dei beni staggiti. In sostituzione degli estratti del catasto e dei certificati ipotecari, attesta per ciascuno degli immobili pignorati, le risultanze delle visure catastali attuali e storiche e dei registri immobiliari (formalità a favore e contro), per il periodo ultraventennale a partire dal 3/04/2017, data di trascrizione del pignoramento, fino alla data di trascrizione dei titoli anteventennali, in favore del primo dante causa.

*Quesito n° 2*

*Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con identificazione dei diritti reali spettanti all'esecutato.. Ricostruzione dei passaggi di proprietà nel periodo ultraventennale.*

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

[REDACTED]



Immobili in Napoli alla via Bernardo Cavallino 115/E, in NCEU di Napoli, Sez. AVV, fol. 6, part. 130:

11. Appartamento, piano terra, interno 1, sub 1;
12. Appartamento, piano terra, interno 5, sub 5;

Per questi immobili, i dati catastali attuali identificano univocamente gli stessi a partire dalla dichiarazione in Catasto di ciascuna unità immobiliare in data 15/12/1964.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi accertato è completamente difforme dalle due distinte planimetrie catastali, in ordine alla fusione fisica dei due immobili con una distribuzione interna totalmente diversa, alla presenza di due terrazzi a livello attigui e non comunicanti, non rappresentati nei rispettivi grafici catastali.

Detto ciò, non è consigliabile procedere in questa fase all'aggiornamento catastale con la denuncia di variazione per fusione, tenuto conto di quanto si dirà nel paragrafo sulla Regolarità urbanistico-edilizia.

In ogni caso la scrivente si dichiara ad eseguire detta regolarizzazione, ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva e su specifica autorizzazione del GE.

I costi sono stimabili in € 600,00 compreso diritti catastali.

Infine dal raffronto tra lo stralcio di mappa catastale reperita e le ortofoto reperite sul web, la particella 130, identificativa dell'edificio di cui fa parte il bene, è correttamente individuata.

In Allegato 11B, documentazione catastale. In Allegato 31, stralcio di mappa.

In ordine agli immobili 11 e 12 si rilevano i seguenti diritti reali:

Diritti reali pignorati: Piena proprietà per la quota di 1/5.

Diritti reali spettanti all'esecutato: Piena proprietà per la quota di 1/6 in virtù di successione legittima del padre [REDACTED] (Den. 8848, Vol. 3779), apertasi il 4/02/1995, con accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto per Notaio [REDACTED] del 3/05/1995, repertorio 68066, più Verbale di inventario in pari data, repertorio 68067, trascritto il 10/06/1995 ai nn. 10497/6926.

La descrizione sintetica dei beni e gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento sono conformi a quelli attuali.

Gli altri comproprietari sono:

- [REDACTED]

Al *de cuius* A [REDACTED] beni erano pervenuti in virtù di:

- Successione legittima del [REDACTED], nato a [REDACTED] apertasi il 7/02/1974, trascritta il 10/01/1976 ai nn. 352/295.
- Successione legittima del [REDACTED] apertasi il 26/11/1984, con atto di divisione a stralcio di quota per Notaio [REDACTED] del 20/12/1994, trascritto l'11/01/1995 ai nn. 529/411. In Allegato 35, atto reperito dalla scrivente.
- Atto di divisione per Notaio [REDACTED] del 15/07/1997, trascritto il 22/07/1997 ai nn.14273/9894 più rettifica di quote di possesso (erroneamente trascritte per 1/5 ciascuno) trascritta il 23/02/2017 ai nn. 4705/3501. In Allegato 37, atto reperito dalla scrivente.





[REDACTED]

Immobili in Napoli al viale Cesare Ottavio Augusto 16, in NCEU di Napoli, Sez. CHI, fol. 23, part. 92:

- 2 [REDACTED]
21. Appartamento, piano 5°, scala C,interno 14, sub 98;

[REDACTED]

Per gli immobili sopraelencati, i dati catastali attuali identificano univocamente gli stessi a partire dalla dichiarazione in Catasto in data 01/01/1964.

I rispettivi grafici catastali sono difformi dallo stato dei luoghi accertato limitatamente ad alcune modifiche della distribuzione interna che ne consentono ancora l'univoca identificazione.

Dal confronto tra lo stralcio di mappa catastale reperita e le mappe satellitari, la particella 92, identificativa dell'edificio e dei beni pignorati, è correttamente individuata.

In Allegati da 19B a 24B, documentazione catastale. In Allegato 31, stralcio di mappa.

In ordine agli immobili sopraelencati da 20 a 25 si rilevano i seguenti diritti reali:

Diritti reali pignorati: Piena proprietà per la quota di 1/6.

Diritti reali spettanti all'esecutato: Piena proprietà per la quota di 1/6 in virtù della citata successione legittima del [REDACTED]

La descrizione sintetica dei beni e gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento sono conformi a quelli attuali.

Gli altri comproprietari sono:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Al *de cuius* A [REDACTED] beni erano pervenuti in virtù di:

- Successione legittima del padre [REDACTED]
- Atto di assegnazione di quote su delega dell'autorità giudiziaria con Verbale a rogito per [REDACTED] del 28/07/1980.



30. Area scoperta di parcheggio in Napoli, via Francesco Paolo Tosti n. 49, in NCEU di Napoli, Sez. AVV, fol. 13 part. 648, sub 273.

I dati catastali attuali identificano univocamente l'area scoperta a partire dalla sua costituzione in data 8/11/1995.

Dal raffronto tra lo stralcio di mappa catastale reperita e le ortofoto reperite sul web, essa è correttamente individuata.

Esiste una planimetria attuale agli atti del Catasto rappresentativa dell'intera area scoperta, conforme in linea di massima allo stato dei luoghi accertato.

In Allegato 29B, documentazione catastale. In Allegato 31, stralcio di mappa.

In ordine all'immobile 30, si rilevano i seguenti diritti reali:

Diritti reali pignorati: Piena proprietà per la quota di 1/58.

Diritti reali spettanti all'esecutato: Piena proprietà per la quota di 1/58 in virtù di atto per Notaio [REDACTED] del 20/03/1996, trascritto il 4/04/1996 ai nn. 6482/4509, per l'acquisto da [REDACTED] della piena proprietà in ragione di 1/58 dell'area scoperta di parcheggio denominata "PARCHEGGIO VAL IV", via Pietro Mascagni n.69.

La descrizione sintetica dei beni e gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento sono conformi a quelli attuali.

Si precisa che i comproprietari sono numerosi, con diritti reali di piena proprietà in misura variabile tra 1/116 e 1/58.

All'atto è allegata una planimetria generale dell'area con l'indicazione dei singoli posti auto, numerati ed assegnati in godimento esclusivo, tra i quali il posto 19, assegnato all'esecutato.

In Allegato 38, atto reperito dalla scrivente.

### Quesito n° 3

#### *Formazione dei Lotti e descrizione materiale dei beni pignorati.*

I beni in esame sono 30 e costituiscono 29 unità immobiliari autonomamente utilizzabili, vendibili in 29 Lotti distinti, di seguito sinteticamente descritti.

D [REDACTED]

[REDACTED]











*Descrizione del Lotto 11*

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento con doppio terrazzo a livello annesso, in Napoli, alla via Bernardo Cavallino 115/E (edificio E di Parco Cavallino 115), piano rialzato, interni 1 e 5, in NCEU di Napoli, Sez. AVV, fol. 6, part. 130, sub 1 e sub 5, derivante dalla fusione fisica di due distinte unità immobiliari, ancora dotate ciascuna di proprio identificativo catastale ed ingresso dall'atrio dell'edificio.

Confini: area scoperta comune a sud ed est; proprietà [REDACTED] (nt. 4) più proprietà [REDACTED] (int. 2) più scala condominiale, a nord.

Appartamento porzione del Fabbricato E interno al "Parco Cavallino 115", con accesso dal portone e dall'atrio di ingresso dell'edificio, attraverso la seconda porta sulla sinistra per chi entra (interno 5) ed attraverso la porta posta di fronte per chi entra (interno 1).

Composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina-tinello, camera da letto e bagno padronale con disimpegno centrale, ripostiglio, cameretta, seconda camera da letto con bagno annesso, oltre a due terrazzi a livello, attigui e separati da un muretto con cancello sovrastante.

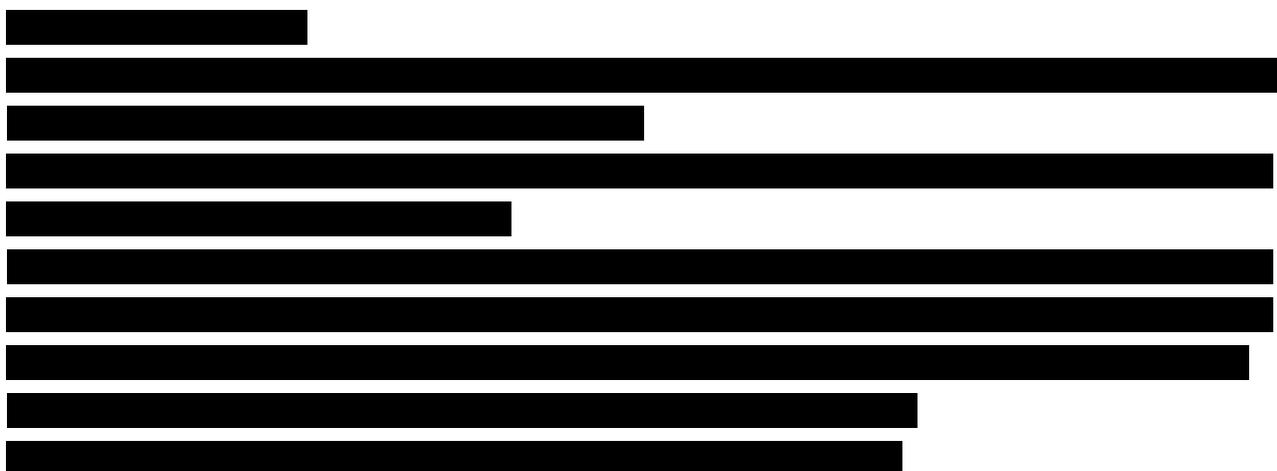
Lo stato manutentivo è discreto, con: infissi in alluminio con persiane napoletane; pavimentazione in listoni di parquet e di gres, porte interne in legno; soffitti e pareti rifiniti con pittura lavabile con inserti di parato e smalto; rivestimenti in piastrelle a tutt'altezza in bagno e cucina.

L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici, elettrico, idrosanitario, di approvvigionamento del gas e di riscaldamento, di climatizzazione, antintrusione, apparentemente in buono stato e funzionanti.

La superficie utile è di 118 mq, con una superficie scoperta di 50 mq, per un'altezza netta di 2.90 m. ed una superficie commerciale di 132 mq.

*(Determinata come somma della superficie utile complessiva, incrementata delle pareti divisorie, più la superficie scoperta, ragguagliata al 30% per i primi 25 mq ed al 10% per la parte eccedente).*

In Allegati 11A e 11C, grafico dello stato dei luoghi e repertorio fotografico.



[REDACTED]

*Descrizione del Lotto 15*

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento in Napoli, alla via del Maio di Porto 9, piano 4°, scala B, interno 24, in NCEU di Napoli, Sez. POR, fol. 2, part. 190, sub 18.

Confini: cortile comune, a nord; proprietà aventi causa [REDACTED] (interno 25), ad ovest; via Monserrato, a sud; proprietà Capitolo Metropolitano Chiesa del Duomo (p.Ila 189).

Appartamento con ingresso dalla porta a sinistra (per chi sale) del pianerottolo della scala condominiale, composto da: ingresso-corridoio, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno con antibagno, oltre ad un balcone di modesta profondità, lato via Monserrato. Lo stato manutentivo è discreto, con impianti tecnologici funzionanti, e con: infissi in alluminio, completi di scudi; pavimentazione in gres, porte in legno verniciato; soffitti e pareti rifiniti con pittura lavabile; rivestimenti in piastrelle in bagno e nell'angolo cottura.

La superficie utile è di 57 mq, per un'altezza netta di 3.05 m.

La superficie commerciale è di 60 mq, determinata come somma della superficie utile, incrementata delle pareti divisorie.

In Allegati 15A e 15C, grafico dello stato dei luoghi e repertorio fotografico.

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[REDACTED]

#### *Descrizione del Lotto 20*

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento in Napoli, al viale Cesare Ottavio Augusto 6-16, piano 5°, scala C, interno 14, in NCEU di Napoli, Sez. CHI, fol. 23, part. 92, sub 98.

Confini: proprietà [REDACTED] (int. 13) a sud; scala condominiale, ad ovest; proprietà [REDACTED] (int. 15), a nord; largo Alessandro Lala, ad est.

Appartamento con accesso dalla porta di fronte (per chi sale) del pianerottolo della scala condominiale.

Composto da: ingresso, soggiorno, camera, cucina e bagno con disimpegno centrale, oltre ad una balconata, lato Largo Lala. Lo stato manutentivo è mediocre, con: infissi in alluminio con persiane napoletane; pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo; porte interne in legno; soffitti e pareti rifiniti con pittura lavabile; rivestimenti in piastrelle in bagno e cucina. L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici, funzionanti ed apparentemente in buono stato.

La superficie utile è di 58 mq, con una superficie scoperta di 11.50 mq, per un'altezza netta di 3.10 m.

La superficie commerciale è di 63.50 mq, determinata come somma della superficie utile complessiva, incrementata delle pareti divisorie, più la superficie scoperta ragguagliata al 30%.

In Allegati 20A e 20C, grafico dello stato dei luoghi e repertorio fotografico.

D [REDACTED]

[REDACTED]

C [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

D [REDACTED]  
[REDACTED]







[REDACTED]

*Lotto 11*

Appartamento con doppio terrazzo a livello annesso, in Napoli, alla via Bernardo Cavallino 115/E, piano rialzato, interni 1 e 5.

Detenuto da [REDACTED] e dal suo nucleo familiare in virtù di:

- contratto di locazione per il sub 1, registrato il 20/02/2015, al n. 2653 Serie 3T dell’Agenzia delle Entrate;
- contratto di locazione per il sub 5, registrato il 13/07/2015, al n. 10027 Serie 3T dell’Agenzia delle Entrate.

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto 29

Area scoperta di parcheggio denominata "PARCHEGGIO VAL IV", Via Mascagni n. 69, con posto auto n. 19 assegnato in godimento esclusivo.

Detenuto *sine titulo* dalla [REDACTED]

*Quesito n° 5*

*Lo strumento urbanistico. La regolarità urbanistico-edilizia.*

Gruppo di immobili in Napoli alla via Bernardo Cavallino 115/D/B/E

In ordine agli immobili in esame, alla via Bernardo Cavallino 115, porzioni dei Fabbricati D, B, E, interni al complesso edilizio Parco Cavallino 115, essi ricadono in Zona "B-Agglomerati di recente formazione", Sottozona "Bb-Espansione recente" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i.

In questa zona sono generalmente consentiti interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con sostituzione a parità di volume, previo rilascio di titolo abilitativo diretto.

I beni in esame ricadono in zona ancora sottoposta ai vincoli aeroportuali di cui alla Legge 58 del 1963, in attesa della definitiva approvazione del piano di rischio aeroportuale e del nuovo perimetro dell'area di tutela.

L'intero complesso edilizio, composto da 5 fabbricati isolati, distinti con le lettere A,B,C,D,E, che insistono su un'area scoperta comune, a servizio dei residenti, fu costruito negli anni Sessanta del secolo scorso dal proprietario dell'area, [REDACTED], in virtù dell'approvazione da parte del comune di Napoli di un piano di lottizzazione per l'area e di distinte licenze edilizie per la realizzazione di ciascun fabbricato, a partire dal 1960 in poi.

Per gli edifici B,D,E di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, non è stato possibile rintracciare, presso l'Archivio Generale del Comune di Napoli, i rispettivi fascicoli delle pratiche edilizie poichè lo stesso al momento è chiuso e non praticabile, con l'impossibilità di consultazione degli atti in esso conservati.

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli, non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Detto ciò, per le verifiche di legittimità urbanistico-edilizia, l'unica documentazione tecnica reperibile è quella catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato e la rispettiva planimetria catastale, risulta che :

[REDACTED]

- Per il Lotto 11- Appartamento con doppio terrazzo a livello, al 115/E, piano rialzato, interni 1 e 5.

Da quanto accertato, le due unità immobiliari risultano fuse fisicamente, anche se dotate ancora di due ingressi autonomi (int. 1 ed int. 5) e lo stato dei luoghi accertato è completamente difforme dalle due distinte planimetrie catastali, in ordine anche a: una diversa distribuzione degli spazi interni, con la demolizione dei tramezzi esistenti e la costruzione di nuovi muri divisorii con delocalizzazione dei servizi igienici; la presenza di due terrazze a livello attigue e non comunicanti, annessi all'appartamento, con un aumento consistente di superficie non residenziale.

Presso gli uffici dello Sportello Unico per l'Edilizia e dell'Ufficio Condono Edilizio del comune di Napoli, non è stato possibile reperire eventuali titoli abilitativi e/o richieste di titolo autorizzativo e/o istanze di condono per i suddetti interventi, da ritenersi pertanto abusivi.

Detto ciò, trattasi di illeciti edilizi eseguiti in epoca non accertabile, conformi alla disciplina urbanistica vigente e previgente, sanabili con la richiesta di un accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, e s.m.i.

In via forfettaria, i costi relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia compreso oneri tecnici, sono stimabili in circa € 8.000,00 (euro ottomila/00).

[REDACTED]





Gruppo di immobili in Napoli alla via del Maio di Porto, angolo via Monserrato e via Vincenzo Russo.

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

Essi ricadono nella Sottozona "Unità edilizie preottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco", regolamentata dall'articolo 69 e seguenti delle Norme di Attuazione per il centro storico.

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo per la conservazione degli edifici esistenti, il tutto previo rilascio di titolo abilitativo diretto.

I beni pignorati fanno parte di un gruppo di palazzetti a blocco ubicati intorno ad un piccolo cortile centrale, costruiti in epoca ottocentesca, in assenza di regime urbanistico.

In particolare sono porzioni dell'edificio, posto all'angolo delle vie Monserrato e Vincenzo Russo, dichiarato in Catasto nel 1939, con la presentazione per ciascuna unità immobiliare di una scheda di accatastamento, rappresentativa dello stato dei luoghi.

Perciò a quella data, da un punto urbanistico, le unità immobiliari sono da considerarsi legittime.

Detto ciò e tenuto conto della attuale impraticabilità dell'Archivio generale del Comune con l'impossibilità di consultazione di eventuali pratiche edilizie successive a quella data, la documentazione catastale costituisce l'unica documentazione tecnica reperibile per le verifiche di legittimità urbanistica dei beni pignorati.

[REDACTED]

- Per il Lotto 15- Appartamento alla via del Maio di Porto 9, piano 4°, scala B, interno 24.

Lo stato dei luoghi è conforme al grafico catastale del 2015, aggiornato per diversa distribuzione interna.

Anche per questo immobile, in assenza di documentazione rinvenuta presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Napoli, prudenzialmente appare opportuno prevedere lo stesso iter di sanatoria predisposto per il Lotto 14-Appartamento interno 26.

I costi anche in questo caso sono stimabili in € 1.500,00 (euro millecinquecento) compreso oneri tecnici.



[REDACTED]

Gruppo di immobili in Napoli al viale Cesare Ottavio Augusto 6-16.

I beni in esame ricadono in Zona "B-Agglomerati di recente formazione", Sottozona "Bb-Espansione recente" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i.

In questa zona, sono consentiti interventi diretti di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con sostituzione a parità di volume, previa presentazione e rilascio delle corrispondenti procedure legittimanti, oltre a più radicali interventi di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

L'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, fu realizzato sicuramente in epoca anteriore al dicembre 1958 (data della dichiarazione in catasto di alcune unità immobiliari porzioni del fabbricato).

Per il fabbricato *de quo*, non è stato possibile rintracciare, presso l'Archivio generale del comune di Napoli, il faldone della pratica edilizia, inerente i titoli edilizi ed autorizzativi rilasciati per la sua costruzione (ivi compreso l'eventuale autorizzazione all'abitabilità) poiché attualmente esso è chiuso e impraticabile.

Da ciò deriva che le vecchie pratiche edilizie in esso conservate non sono consultabili, e per le verifiche sulla legittimità urbanistica dei beni in esame, l'unica documentazione tecnica reperibile è quella catastale.

Rispetto alle planimetrie catastali del 1964,

- [REDACTED]
  - Per il Lotto 20- Appartamento al piano 5°, scala C, interno 14;
  - [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

vi sono difformità limitate a modifiche della distribuzione interna, con la demolizione di alcuni tramezzi, lo spostamento di alcune porte, la costruzione di nuovi muri divisorii, il tutto per una migliore fruizione degli spazi.

Per questi interventi, eseguiti in epoca non accertabile, non è stato possibile reperire comunicazioni o qualsivoglia titolo abilitativo presso il SUE e la Municipalità competente del comune di Napoli.

Pertanto, essi sono da ritenersi abusivi.

Tenuto conto che trattasi di illeciti edilizi conformi alla disciplina urbanistica vigente e previgente, essi sono sanabili nei modi e tempi previsti dall'art. 37 del Testo unico per l'Edilizia, DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, con l'irrogazione di una sanzione pecuniaria.

Per ciascuna unità immobiliare i costi sono stimabili in € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) compreso oneri tecnici per la presentazione della richiesta.

Lotto 29- Area scoperta di parcheggio denominata "PARCHEGGIO VAL IV", Via Mascagni n. 69, con posto auto n. 19 assegnato in godimento esclusivo.

Quest'unità immobiliare è porzione del complesso edilizio denominato "Parco Minieri" e ricade in Zona "B-Agglomerati di recente formazione", Sottozona "Bb-Espansione recente" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i.

In particolare, l'area urbana, ubicata sul confine ovest dello svincolo Vomero della Tangenziale di Napoli, ricade all'interno della fascia di rispetto autostradale con vincolo di destinazione e di inedificabilità assoluta come imposto dalle normative nazionali vigenti.

Presso l'Archivio generale del comune di Napoli, non è stato possibile rintracciare, il faldone della pratica edilizia, inerente i titoli edilizi ed autorizzativi rilasciati per la costruzione del complesso edilizio "Parco Minieri" (ivi compreso i grafici con la consistenza e destinazione d'uso legittima come parcheggio per l'area *de qua*) poiché attualmente esso è chiuso e impraticabile.

Perciò si può evidenziare soltanto che lo stato dei luoghi è conforme al grafico catastale del 1995 (*nel quale è riportata come area urbana comune ed indivisa*) ed al grafico allegato al titolo di provenienza ultraventennale in favore del debitore (*nel quale sono rappresentati i posti auto assegnati in godimento esclusivo, tra cui quello assegnato al debitore*).

---

#### Quesito n° 6

##### *Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica*

Per i beni pignorati, Lotti da 1 a 28, trattasi di porzioni di fabbricati ricadenti nel perimetro del centro abitato e censiti presso il NCEU come unità immobiliari autonomamente utilizzabili, per i quali non occorre l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, come previsto dall'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n° 380.

Per il Lotto 29-Area di parcheggio si precisa che essa è censita in Catasto fabbricati come area urbana, di consistenza di circa 1.400 mq, porzione autonomamente utilizzabile di fabbricato urbano, ricadente all'interno del centro edificato (*il complesso edilizio Parco Minieri è censito in Catasto fabbricati*

con una unica particella e molteplici sub, sia per le unità immobiliari sia per le aree scoperte pertinenziali, tra cui il bene pignorato).

Pertanto trattasi di unità immobiliare per la quale non occorre il certificato di destinazione urbanistica come previsto dall'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

#### Quesito n° 7

*Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sui beni in esame non sono stati rilevati oneri o vincoli di natura giuridica, opponibili ai terzi e che ne possano pregiudicare la libera commerciabilità.

Nessuno dei beni pignorati è sottoposto a particolari vincoli paesaggistici, di inalienabilità e/o di indivisibilità.

I beni pignorati, [REDACTED] non sono sottoposti a particolari vincoli storici ed artistici.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per nessuno dei beni pignorati, risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Per nessuno dei beni pignorati, risultano domande giudiziali trascritte, provvedimenti giudiziali o altre procedure esecutive pendenti.

Per nessuno dei beni pignorati, risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

Sui beni pignorati, escluso il Lotto 29-Area di Parcheggio, non vi sono particolari vincoli di natura condominiale o servitù, se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.

In ordine al Lotto 29-Area scoperta di parcheggio, da quanto riferito formalmente dall'Amministrazione condominiale (*in Allegato 43*), esiste una servitù di passaggio sia pedonale che carrabile, gravante sull'intera area, a favore del "Complesso edilizio Parco Minieri" di Via F. P. Tosti 49.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, da quanto accertato (*in Allegato 32, ispezione ipotecaria sull'esecutato*), si confermano quelle indicate nella certificazione notarile, risultante in atti, e di nuovo sinteticamente elencate:

1. Iscrizione ipoteca del 31/01/2007 ai nn. 4242/1236.
2. Iscrizione ipoteca giudiziale del 22/06/2007 ai nn. 27564/9609.
3. Iscrizione ipoteca legale del 12/09/2007 ai nn. 36118/12147
4. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25656/5016.
5. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25657/5017.

6. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25658/5018.
7. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25659/5019.
8. Iscrizione ipoteca giudiziale del 4/10/2010 ai nn. 25660/5020.
9. Iscrizione ipoteca giudiziale del 12/10/2010 ai nn. 26375/5172.
10. Iscrizione ipoteca giudiziale del 25/01/2011 ai nn. 1951/267.
11. Iscrizione ipoteca giudiziale del 25/01/2011 ai nn. 1952/268.
12. Iscrizione ipoteca giudiziale del 25/01/2011 ai nn. 1953/269.
13. Iscrizione ipoteca giudiziale del 21/09/2011 ai nn. 25682/3958.
14. Iscrizione ipoteca giudiziale del 27/10/2011 ai nn. 28902/4489.
15. Iscrizione ipoteca giudiziale del 19/03/2012 ai nn. 6955/789.
16. Iscrizione ipoteca giudiziale del 26/02/2013 ai nn. 6279/703.
17. Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili del 3/04/2017 ai nn. 8510/6347.

---

*Quesito n° 8*

*Acquisire eventuali provvedimenti esecutivi di assegnazione della casa coniugale*

Nessuno dei beni ricade nei casi previsti dal quesito.

---

*Quesito n° 9*

*Verificare l'esistenza di diritti demaniali, livello, censo, usi civici*

Nessuno dei beni pignorati ricade su suolo demaniale.

Nessuno dei beni pignorati è gravato da censo, livello o usi civici.

---

*Quesito n° 10*

*Verificare l'esistenza dell'attestato di certificazione o prestazione energetica*

Per nessuno dei beni in esame è stato rinvenuto l'attestato di certificazione o prestazione energetica.

---

*Quesito n° 11*

*Fornire ogni informazione utile sulle spese fisse annue di gestione dell'immobile e su eventuali insoluti.*

Si riportano di seguito le informazioni assunte per ogni Lotto presso le rispettive amministrazioni condominiali (*In Allegato 43, copia della documentazione ricevuta*).

In ordine agli immobili alla via Bernardo Cavallino 115/D, da quanto comunicato dall'amministratore p.t. [REDACTED] al 28/09/2018 (*non sono stati comunicati aggiornamenti contabili all'attualità*), risulta che :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

P [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

In ordine al Lotto 11-Apartmento con doppio terrazzo a livello annesso, alla via Bernardo Cavallino 115/E, piano rialzato, interni 1 e 5, da quanto comunicato dall'amministratore p.t., [REDACTED] al 10/09/2018 (*non sono stati comunicati aggiornamenti contabili all'attualità*), risulta che: Le spese fisse annue di gestione ammontano complessivamente a circa € 319,32 e non vi sono oneri condominiali insoluti.

In ordine agli immobili che fanno parte dell'edificio posto all'angolo di via del Maio di Porto, via Vincenzo Russo, via Monserrato, da quanto comunicato dall'amministratore p.t., avvocato [REDACTED] al 8/10/2018, 2018 (*non sono stati comunicati aggiornamenti contabili all'attualità*), risulta che :

P [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Per il Lotto 15- Appartamento in Napoli alla via del Maio di Porto 9, piano 4°, scala B, interno 24, gli oneri condominiali insoluti ammontano a circa € 5.419,73.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In ordine agli immobili al viale Cesare Ottavio Augusto 16, da quanto comunicato dall'amministratore p.t., [REDACTED] al 4/10/2018 (*non sono stati comunicati aggiornamenti contabili all'attualità*), risulta che:

P [REDACTED]

[REDACTED]

Per il Lotto 20- Appartamento al piano 5°, scala C, interno 14, le spese fisse annue di gestione ammontano complessivamente a circa € 564,00, con oneri insoluti di circa € 3.213,65.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In ordine al Lotto 29-Area scoperta di parcheggio in Napoli, via Pietro Mascagni n. 69, con posto auto n. 19 assegnato in godimento esclusivo, da quanto comunicato dall'amministratore [REDACTED], gli insoluti condominiali ammontano a circa 165 €.

#### Quesito n° 12

*Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.*

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" dei beni in esame, si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo.

Questo procedimento -normalmente usato nel caso di immobili ubicati in zone urbanizzate con un discreto numero di transazioni- è basato sulle analisi di mercato e la comparazione dei beni da valutare con un certo numero di immobili similari, ubicati in zone limitrofe, dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato.

Nello specifico, il metodo si articola nella sintesi dei risultati ottenuti da agenzie immobiliari accreditate operanti in zona con quelli ottenuti dai borsini dei diversi osservatori immobiliari, istituzionali e/o accreditati da associazioni di categoria .

Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito ai cespiti da valutare, mediante l'adozione di coefficienti correttivi che tengano conto delle peculiarità dei beni in esame, rispetto al campione degli immobili rilevati.

Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche ed allo stato di occupazione.

Per ciascun gruppo di immobili, trattandosi di una pluralità di beni porzioni di un edificio o di un complesso edilizio con caratteristiche simili ma non identiche, il valore unitario individuato è stato ulteriormente corretto in funzione dello specifico stato di conservazione di ciascun immobile.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ossequio al dettato del novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato per ciascun Lotto, è stato depurato di tutti gli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario (insoluti condominiali, costi di regolarizzazione urbanistica e/o costi di riduzione in pristino, costi di regolarizzazione catastale, come già determinati nel dettaglio ed elencati in precedenza), ivi compreso, trattandosi di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi occulti, con una percentuale di riduzione del valore di mercato applicata nella misura del 7%.

#### Gruppo di immobili in Napoli alla via Bernardo Cavallino 115/D/B/E

Gli immobili sono ubicati nel tratto iniziale di via Bernardo Cavallino, in una zona residenziale posta nelle vicinanze del polo universitario-ospedaliero, con la presenza delle più importanti strutture ospedaliere della città. La zona di riferimento è caratterizzata da un'alta densità abitativa, con una rete completa di servizi pubblici e privati e di infrastrutture e trasporti pubblici di collegamento con altri quartieri collinari e con il centro cittadino.

Tenuto conto di tutte queste peculiarità, il grado di appetibilità degli immobili compravenduti in questa zona è molto alto.

Sulla base di queste considerazioni e tenuto conto dei valori rilevati in questa zona per immobili simili, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice  $V_m = 2.700,00/3.900,00$  € per mq di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso grado di finitura, stato di manutenzione, occupazione, vetustà ed altro*), si può senza dubbio attribuire agli immobili in esame un valore unitario  $V_m = 3.300,00$  € per mq di superficie commerciale.

Da cui derivano i seguenti valori di mercato:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- Lotto 11- Appartamento al 115/E, piano rialzato, interni 1 e 5:  
V = mq 132 x 3.300,00 €/mq= € 435.600,00

Per i due lotti seguenti, tenuto conto dello stato di conservazione molto mediocre e dell'assenza di fruibilità immediata per gli eventuali aggiudicatari (*essi sono parzialmente allo stato rustico a causa di lavori edili alla data dell'accesso interrotti*), oltre ai costi occorrenti per il completamento dei lavori edili, si ritiene applicabile un coefficiente di deprezzamento di 0.80 del valore unitario prescelto.

Da cui:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Con un Prezzo base di vendita (al netto degli insoluti condominiali e della riduzione del 7% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti, oltre -per il solo Lotto 11- al netto dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale) pari a :

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Per il Lotto 11- Appartamento al 115/E, piano rialzato, interni 1 e 5, V: € 396.500,00 in cifra tonda.

G [REDACTED]  
[REDACTED]

D [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

I [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

P [REDACTED]  
[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gruppo di immobili in Napoli al viale Cesare Ottavio Augusto 6-16.

Gli immobili in esame sono ubicati in una zona di pregio, ad alta densità abitativa ed arricchita qualitativamente dalla presenza di molteplici poli di interesse commerciale e terziario, strutture universitarie dislocate nei vari punti del quartiere, oltre alla presenza dello Stadio "San Paolo" e del polo fieristico ricettivo "Mostra d'Oltremare". L'intera zona è servita da una rete completa di trasporti pubblici, con collegamenti immediati con il centro cittadino.

Tutto ciò rende molto appetibili gli immobili compravenduti in questa zona.

Sulla base di queste considerazioni e dei valori rilevati in questa zona per immobili simili, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice  $V_m = 2.700,00/3.500,00$  € per mq di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso grado di finitura, stato di manutenzione, occupazione, vetustà ed altro*), e tenuto conto dell'incidenza di dette variabili, si può fissare come valore unitario di riferimento  $V_m = 3.100,00$  € per mq di superficie commerciale.

Da cui per ciascun Lotto derivano i seguenti valori di mercato:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Lotto 20- Appartamento al piano 5°, scala C, interno 14:

$$V = mq \ 63.50 \times 3.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 196.850,00$$

- [REDACTED]

Per i Lotti 22 e 23, tenuto conto del pessimo stato di conservazione, dei danni strutturali presenti e della necessità di eseguire lavori edili radicali per il ripristino della funzionalità, oggi assente, si ritiene applicabile un coefficiente di deprezzamento del valore unitario prescelto di 0.80.

Da cui:

- [REDACTED]

Con un Prezzo base di vendita (al netto dei costi di regolarizzazione urbanistica, degli insoluti condominiali e della riduzione del 7% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti) di:

- P [REDACTED]
- Per il Lotto 20- Appartamento al piano 5°, scala C, interno 14, V: € 178.400,00 in cifra tonda.
- [REDACTED]

Lotto 29- Area scoperta di parcheggio denominata "PARCHEGGIO VAL IV", Via Mascagni n. 69, con posto auto n. 19 assegnato in godimento esclusivo.

Il bene pignorato ricade in una zona con alta densità abitativa con problemi di sistemazione e sosta degli autoveicoli dei residenti e per questi motivi vi è un'elevata richiesta di questa tipologia di immobili (box, posto auto coperto, posto auto scoperto). Le particolari caratteristiche del bene -posto auto scoperto assegnato in godimento esclusivo, all'interno di un'area di parcheggio di proprietà comune, custodita e con accessi privilegiati, carrabili e pedonali- rendono molto appetibile questa tipologia di immobile, per i costi sicuramente inferiori alla proprietà esclusiva di un posto auto coperto in locale autorimessa o di un box.

Sulla scorta dei valori rilevati in questa zona per immobili simili, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo contenuta nella forbice  $V_m = 1.300,00/1.900,00$  € per mq di superficie commerciale e tenuto conto dell'incidenza positiva delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oltre all'attuale stato di occupazione, si può fissare come valore unitario di riferimento  $V_m = 1.600,00$  €/mq, riferito alla superficie del posto auto.

Da cui deriva il seguente valore di mercato:

$$V = mq \ 10 \times 1.600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 16.000,00$$

Il valore di mercato individuato si intende comprensivo di tutti i diritti reali spettanti per 1/58 dell'intero sull'area scoperta di parcheggio come già descritta in precedenza (*posto auto in godimento esclusivo, aree e viali di manovra e transito, ecc.*).

Con un Prezzo base di vendita (depurato degli insoluti condominiali e del 7% per l'assenza di garanzia per vizi occulti) pari a V: € 14.700,00 in cifra tonda.

#### Quesito n° 13

*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

I beni oggetto della presente relazione, sono stati pignorati *pro quota*.

Per ciascun lotto, escluso il Lotto 29 (*1/58 di area di parcheggio*), le quote di piena proprietà pignorate sono maggiori di quelle effettivamente nella titolarità dell'esecutato, come già chiarito nelle risposte precedenti.

Pertanto, come previsto dal mandato, la valutazione della quota indivisa si farà riferimento alla quota concreta di proprietà dell'esecutato.

Si precisa che le quote di proprietà dell'esecutato non sono separabili in natura da quelle nella titolarità degli altri comproprietari poiché, per ciascun lotto, trattasi di immobile non comodamente divisibile in porzioni concrete e paritetiche da assegnare a ciascun comproprietario.

Detto ciò, sulla scorta del Prezzo base di vendita di ciascun Lotto, determinato per l'intero, si procederà alla valutazione della quota ideale indivisa, deprezzata nella misura del 5%, tenuto conto delle maggiori difficoltà di vendita e/o assegnazione.

Da cui, si ottiene:

Immobili in Napoli alla via Bernardo Cavallino 115/D.

Valore della quota indivisa di piena proprietà per 1/6:

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Immobili in Napoli alla via Bernardo Cavallino 115/B

Valore della quota indivisa di piena proprietà per 1/6:

- Lotto 11- Appartamento al 115/E, piano rialzato, interni 1 e 5, V: € 62.779,00 in cifra tonda.

Immobili in Napoli alla via del Maio di Porto, angolo via Monserrato e via Vincenzo Russo.

Valore della quota indivisa di piena proprietà per 1/6:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Lotto 15- Appartamento alla via del Maio di Porto 9, piano 4°, scala B, interno 24,  
V: € 23.575,00.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Immobili in Napoli al viale Cesare Ottavio Augusto 6-16.

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### Lotto 11

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento con doppio terrazzo a livello annesso, in Napoli, alla via Bernardo Cavallino 115/E (edificio E di Parco Cavallino 115), piano rialzato, interni 1 e 5, in NCEU di Napoli, Sez. AVV, fol. 6, part. 130, sub 1 e sub 5, derivante dalla fusione fisica di due distinte unità immobiliari, ancora dotate ciascuna di proprio identificativo catastale ed ingresso dall'atrio dell'edificio.

Confini: area scoperta comune a sud ed est; [REDACTED] (int. 4) più [REDACTED] (int. 2) più scala condominiale, a nord. Composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina-tinello, camera da letto e bagno padronale con disimpegno centrale, ripostiglio, cameretta, seconda camera da letto con bagno annesso, oltre a due terrazzi a livello, attigui e separati da un muretto con cancello sovrastante. La superficie utile è di 118 mq, con una superficie scoperta di 50 mq, per una superficie commerciale di 132 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: € 396.500,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 1/6 di piena proprietà indivisa: € 62.779,00 in cifra tonda.

[REDACTED]

[REDACTED]

*Lotto 15*

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento in Napoli, alla via del Maio di Porto 9, piano 4°, scala B, interno 24, in NCEU di Napoli, Sez. POR, fol. 2, part. 190, sub 18. Confini: cortile comune, a nord; proprietà aventi [REDACTED] (interno 25), ad ovest; via Monserrato, a sud; proprietà Capitolo Metropolitano Chiesa del Duomo (p.la 189). Composto da: ingresso-corridoio, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno con antibagno, oltre ad un balcone di modesta profondità, lato via Monserrato. La superficie utile è di 57 mq, per una superficie commerciale di 60 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: € 148.900,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 1/6 di piena proprietà indivisa: € 23.575,00.

[REDACTED]



*Lotto 20*

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento in Napoli, al viale Cesare Ottavio Augusto 16, piano 5°, scala C, interno 14, in NCEU di Napoli, Sez. CHI, fol. 23, part. 92, sub 98. Confini: proprietà [redacted] [redacted] (int. 13) a sud; scala condominiale, ad ovest; proprietà C [redacted] (int. 15), a nord; largo Alessandro Lala, ad est. Composto da: ingresso, soggiorno, camera, cucina e bagno con disimpegno centrale, oltre ad una balconata, lato Largo Lala. La superficie utile è di 58 mq, con una superficie scoperta di 11.50 mq, per una superficie commerciale di 63.50 mq.

Prezzo base di vendita dell'intero: € 178.400,00 in cifra tonda.

Prezzo base di vendita della quota di 1/6 di piena proprietà indivisa: € 28.247,00.

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*Lotto 29*

Piena proprietà per 1/58 di Area scoperta di parcheggio denominata "PARCHEGGIO VAL IV", in Napoli, quartiere Vomero, Via Pietro Mascagni n. 69, con posto auto n. 19 assegnato in godimento esclusivo, facente parte del complesso edilizio "Parco Minieri" con ingresso dalla via Francesco Paolo Tosti n. 49, in Napoli, in NCEU di Napoli, Sez. AVV, fol. 13 part.648, sub 273. Confini generali dell'area: edificio C del "Condominio Parco Minieri" e via Francesco Paolo Tosti, ad est; muro di separazione dal viadotto della tangenziale ad ovest; via Mascagni, a nord. Posto auto scoperto n. 19, confinante: ad ovest, con muro di separazione dalla Tangenziale; a nord con posto auto n. 20, assegnato in godimento esclusivo a [REDACTED] ad est, con viale di transito e manovra comune. La superficie del posto auto n. 19 è di circa 10 mq.

Prezzo base di vendita: € 14.700,00 in cifra tonda.

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

Con osservanza

Napoli, addì 30 luglio 2019

L'Esperto  
Architetto Francesca Palomby

**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

<b>ALLEGATI DA 1A A 29A</b>	GRAFICI DELLO STATO DEI LUOGHI DEI LOTTI DA 1 A 29
<b>ALLEGATI DA 1B A 29B</b>	DOCUMENTAZIONE CATASTALE DEI LOTTI DA 1 A 29
<b>ALLEGATI DA 1C A 29C</b>	REPERTORIO FOTOGRAFICO DEI LOTTI DA 1 A 29
<b>ALLEGATO 10D</b>	DOCUMENTAZIONE CATASTALE SU 35 DERIVATO DA FUSIONE LOTTO 2
<b>ALLEGATO 30</b>	DOCUMENTAZIONE CATASTALE AUTORIMESSA ALLA CUPA GEROLOMINI, SUB 50, DI PROPRIETA' DI TERZI
<b>ALLEGATO 31</b>	STRALCIO CARTOGRAFICO CATASTALE DEI LOTTI DA 1 A 29
<b>ALLEGATO 32</b>	ISPEZIONE IPOTECARIA SULL'ESECUTATO
<b>ALLEGATO 33</b>	ATTO NOTAIO CHIEFFI DEL 1958
<b>ALLEGATO 34</b>	ATTO NOTAIO RESTAINO DEL 1980
<b>ALLEGATO 35</b>	ATTO NOTAIO TRINCHILLO DEL 1994
<b>ALLEGATO 36</b>	ATTO NOTAIO TRINCHILLO DEL 1995
<b>ALLEGATO 37</b>	ATTO NOTAIO TRINCHILLO DEL 1997
<b>ALLEGATO 38</b>	ATTO NOTAIO DE ROSA DEL 1996
<b>ALLEGATO 39</b>	VERBALE DI AGGIUDICAZIONE TRIBUNALE DEL 1970
<b>ALLEGATO 40</b>	VERBALE DI AGGIUDICAZIONE TRIBUNALE DEL 1973
<b>ALLEGATO 41</b>	DECRETO DI VINCOLO SU EDIFICIO DI VIA TOLEDO
<b>ALLEGATO 42</b>	CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO
<b>ALLEGATO 43</b>	RISPOSTE AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI