

**RELAZIONE**  
**DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**TRIBUNALE DI NAPOLI SEZIONE CIVILE QUINTA BIS**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA MONICA CACACE

**PROCEDURA R.G.E.687/2015**

CREDITORE PROCEDENTE:

CEM Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.L. (C.F. 00394020630)

DEBITORE:

[REDACTED]

Ed

[REDACTED]

ESPERTO DESIGNATO EX ART.568 C.P.C.:

ARCH. Angelo Paolo ALBANO



Premesso che:

Il sottoscritto arch. Angelo Paolo ALBANO, con studio in Napoli in Largo Regina Coeli n.8, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n°6851, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n°9624, veniva nominata dal **G.E. Dott. Monica CACACE** "*consulente tecnico d'ufficio*" ex art. 568 CPC nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 687/2015**.

Procedura promossa da **CEM Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.L. (C.F. 00394020630)**, Società con Sede Legale in Napoli (Na) alla Via Girolamo GIUSSO n.117; nei confronti dei signori:

-   |    
(pignoramento trascritto il 02/10/2015 sulla piena proprietà di 1/8);
-  (pignoramento trascritto il 27/10/2015 sulla piena proprietà di 1/8);

rispettivamente residenti, alla data della presente relazione, 

Si prega pertanto, di rassegnare la presente relazione tecnica sui quesiti formulati dall' Ill.mo G.E. in occasione del giuramento di rito avvenuto in data 14 maggio 2016.

Lo scrivente dopo attenta analisi, letta la documentazione in atti e dopo le verifiche di rito, ha provveduto a redigere la presente relazione tecnica come di seguito svolta:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI (pg.7);
2. RISPOSTA AI QUESITI DELL'INCARICO (pg. 10);
  - ELENCO ALLEGATI.



Si premette quanto riportato nella relazione del custode, *nell'atto di pignoramento l'immobile staggito è così descritto: fabbricato in Napoli alla Via S. Maria delle Grazie nn. 17-18-19, riportato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio Servizi Catastali alla partita 1108068, Sez. MER, fgl. 8, p.lla 69, ZC 13, cat. D/7, RD euro 13.789,40, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze ed accessioni, con tutti i diritti nulla escluso ed eccettuato.*

*Nell'atto di pignoramento non viene espressa la quota pignorata, ma si indica che vengono pignorati i diritti immobiliari nei limiti dei diritti di proprietà del debitore.*

*Nella nota di trascrizione del pignoramento del 02/10/2015 (Reg. gen. 22212 – Reg. part. 17170) contro [REDACTED] viene correttamente indicata la quota di 1/8 della piena proprietà, e l'immobile viene riportato come segue:*

*Comune Napoli – Catasto Fabbricati – Sez. MER – Foglio 8 – particella 69 – natura D/7 – indirizzo Via Santa Maria delle Grazie.*

*La stessa descrizione è contenuta nella nota di trascrizione del 27/10/2015 (Reg. gen.24234 – Reg. part. 18684) contro [REDACTED], per la quota di 1/18.*

*Il titolo esecutivo del creditore procedente è costituito da una sentenza del Tribunale di Napoli (n° 1256/2014 – pubblicata il 27/01/2014) che condanna [REDACTED] al pagamento di euro 35.000,00 ed [REDACTED] al pagamento di euro 25.000,00.*

*La stessa sentenza condanna entrambi i convenuti, in solido, al rimborso delle spese di giudizio per euro 3.608,00 oltre IVA, con attribuzione delle somme agli Avv. Marino e Bruno Piscitelli, i quali hanno presentato intervento nella procedura.*

*Dall'esame della certificazione notarile ex legge 302/1998 risulta che i trasferimenti nel ventennio sono stati i seguenti:*

data	atto	titolare	quota
02/03/1956	divisione	[REDACTED]	1/2
			1/2



data	atto	titolare	quota
06/11/1968	morte [REDACTED]	[REDACTED]	1/2
		[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	<u>1/18</u>
	TOTALE		1

data	atto	titolare	quota
09/09/1979	morte [REDACTED]	[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	<u>1/18</u>
		[REDACTED]	1/12
		[REDACTED]	1/12
		[REDACTED]	<u>1/12</u>
		[REDACTED]	1/12
[REDACTED]	1/12		
[REDACTED]	<u>1/12</u>		
	TOTALE		1

data	atto	titolare	quota
22/11/1982	vendita da [REDACTED] a [REDACTED]	[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	<u>1/18</u>
		[REDACTED]	<u>1/12</u>
		[REDACTED]	<u>1/24</u>
		[REDACTED]	1/8
		[REDACTED]	1/8
[REDACTED]	<u>1/8</u>		
	TOTALE		1



data	atto	titolare	quota
24/12/2009	morte [REDACTED]	[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	<b>1/18</b>
		[REDACTED]	<b>1/12</b>
		[REDACTED]	<b>1/24</b>
		[REDACTED]	1/8
[REDACTED]	1/8		
	<u>1/8</u>		
	<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	

data	atto	titolare	quota
31/05/2010	morte [REDACTED]	[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	<b>1/18</b>
		[REDACTED]	<b>1/12</b>
[REDACTED]	<b>1/24</b>		
	1/8		
	1/8		
	<u>1/8</u>		
	<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	

Il notaio precisa che non risultano trascritte le accettazioni delle eredità di [REDACTED] [REDACTED], che nella dichiarazione di successione di [REDACTED] non risulta indicato il cespite oggetto della presente procedura, e che alla morte di [REDACTED] non è stata presentata denuncia di successione.



In ogni caso dall'esame della certificazione notarile risulta che [REDACTED] è piena proprietaria di 1/18 dell'immobile, ed [REDACTED] è pieno proprietario di 1/8 dell'immobile (1/12 in proprio e 1/24 in regime di comunione con il coniuge [REDACTED] [REDACTED] vedansi l'allegato n.10.

Il notaio ha, altresì, rilevato che le pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato sono le seguenti:

N	TIPO FORMALITA'	SOGGETTO FAVORE	SOGGETTO CONTRO	DATA
1	Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	28/05/2004 nn.14965/ 9323
2	Pignoramento	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	02/10/2015 22212/17 170
3	Pignoramento	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	27/10/2015 24234/18 684

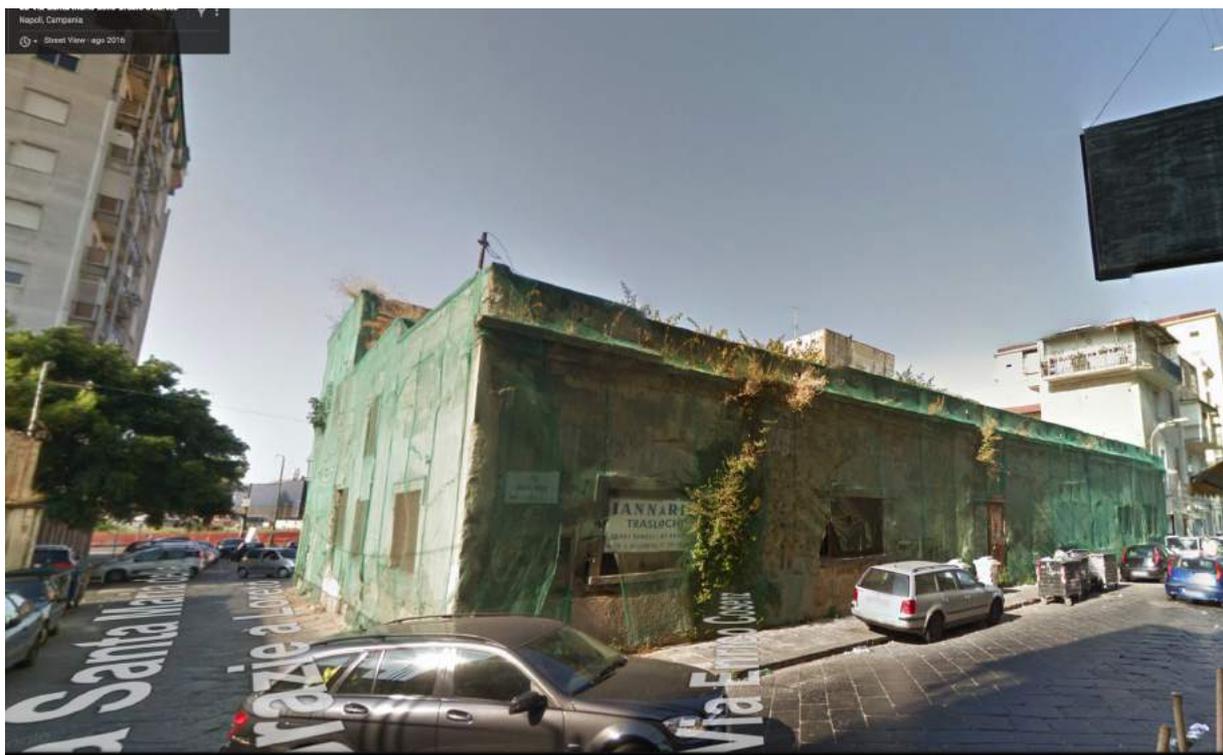
Ad integrazione di quanto riportato in relazione notarile si rimanda agli allegati n. 10, n.11, n.12, n.13, n.14, n.15, n.21 (in particolare per all. 21: *Rinuncia ad eredità atto del 29 01 1980 Notaio Enrico LICENZIATI Repr.55000- Racc.3306 e nota di trascrizione*).



## 1 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

I dati, oggetto della presente relazione sono scaturiti da indagini svolte in fase di sopralluogo in loco (del 30 giugno 2016), limitato alle sole superfici esterne (poiché come riferito in precedenza non è stato possibile accedere in quanto il sig. [REDACTED] non era in possesso delle chiavi di accesso all'immobile e lo stesso edificio si presentava in stato di abbandono ed in pessime condizioni, come meglio descritto nella "relazione ricognitiva" redatta dallo scrivente in data 13 luglio 2016 e in atti), e da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi anche di elaborati tecnici ed amministrativi. Infatti al fine di espletare al meglio l'incarico ricevuto il CTU ha effettuato le più opportune e necessarie ricerche presso i seguenti enti:

1. L'Agenzia del Territorio per acquisire la mappa censuaria, le planimetrie catastali dell'immobile e le visure storica ed attuale;



VISTA DELL'IMMOBILE DE QUO RILEVATA DA GOOGLE ARTHHTTP://WWW.GOOGLE.IT/MAPS

2. L'Agenzia del Territorio per acquisire Atti amministrativi scaturiti dalle precedenti ricerche; fogli di mappa dei fabbricati e terreni;



3. L'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio Pubblicità Immobiliare – per reperire l'ispezione ipotecaria relativa al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento dell'immobile *de quo* e la trascrizione dell'atto di compravendita;
4. L'Ufficio Urbanistica del Napoli per verifica dello strumento urbanistico vigente, e le norme tecniche di attuazione in precedenza individuate sul sito del Napoli;
5. L'Ufficio Edilizia Privata di Napoli al fine di reperire informazioni inerenti la licenza edilizia del fabbricato e atti amministrativi relativi allo stato di abbandono dell'immobile *de quo*;
6. L'Ufficio Servizio Sicurezza Abitativa del Comune di Napoli al fine di reperire informazioni atti amministrativi relativi allo stato di abbandono dell'immobile *de quo*;
7. Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli per reperire i certificati di residenza e di Matrimonio dei signori [REDACTED] e [REDACTED] (debitori nel presente procedimento),
8. L'Archivio Notarile per la ricerca ed il reperimento dell'estratto dell'Atto del Notaio Luciano DI TRANSO del 2 marzo. 1956 Rep.3823.
9. L'Archivio Notarile per la ricerca ed il reperimento dell'estratto dell'Atto del Notaio IACCARINO del 22 nov. 1982 Rep.90511.
10. Ufficio del Servizio Urbanistica del Comune di Napoli, per il certificato di destinazione urbanistica.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, letti gli atti ed i documenti di causa il giorno 30 giugno 2016 alle ore 15.30 in primo accesso, il sottoscritto CTU arch. Angelo Paolo ALBANO, congiuntamente al custode Dott. Comm. Federico TOLEDO si recava presso il bene oggetto di pignoramento, con pertinenze, accessori e diritti condominiali, sito in Napoli (Na.), alla Via Santa Maria delle Grazie a Loreto ai civici n.17,18,19 per dare inizio alle operazioni di consulenza peritale. Sui luoghi era presente il sig. [REDACTED] che non era in possesso delle chiavi dell'immobile (All. n°1- relazione del custode dott. Federico TOLEDO).

Lo scrivente, rimanda alla relazione del Custode in atti, e riferisce quanto segue:

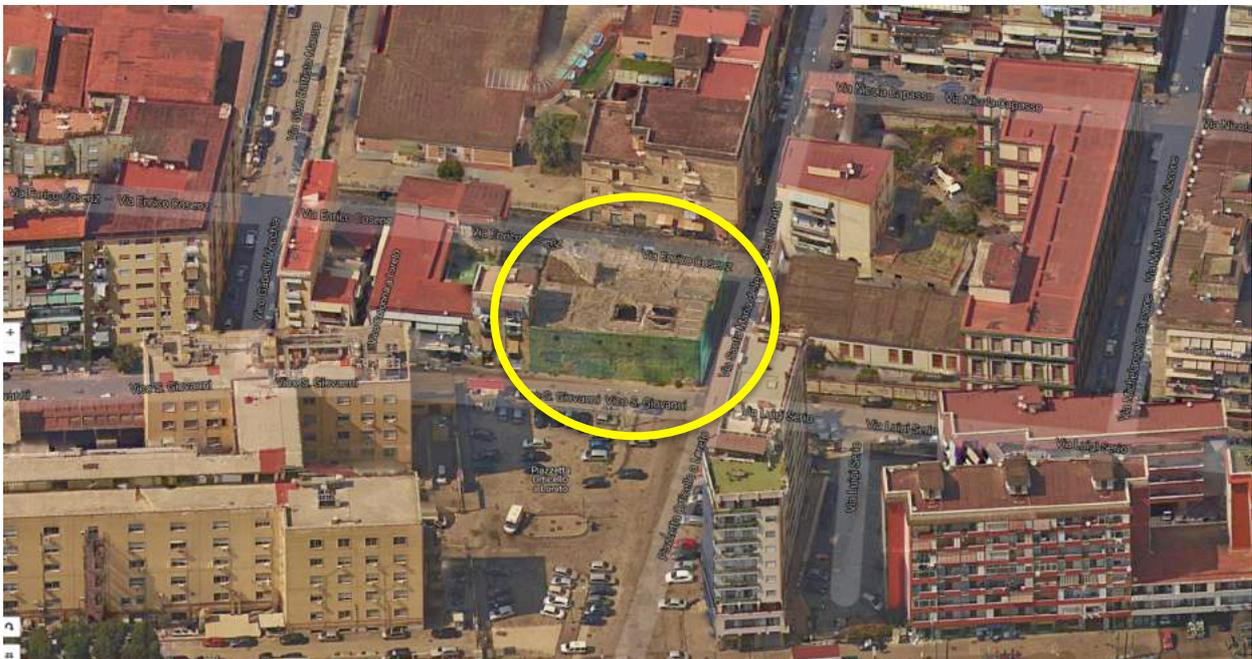
- 1) L'immobile in oggetto è identificato nel registro del Catasto Urbano del Comune di Napoli alla sezione urbana MER, foglio 8, particella 69, categoria D/7.
- 2) L'edificio si presenta, dall'esterno, alla vista in stato di precarietà ed abbandono. Lo stesso è ricoperto da teli di protezione nei confronti della pubblica incolumità su



tutte le sue facciate, come visibile dall'immagine di pag. 7 e in rilievo fotografico (All. 2 foto n.1, n. 2 e n. 3).

- 3) Lo scrivente pur non avendo avuto la possibilità di accedere negli spazi interni dell'immobile in oggetto, ha osservato (e fotografato) parzialmente suddetti spazi interni da una finestra sprovvista di infissi, ma munita di grata in ferro. Da quest'unico inspicio (lo scrivente è riuscito a fare alcune foto degli spazi interni- All. 2 foto), si intuisce una stato di degrado al limite del collasso strutturale specialmente per quanto riguarda il solaio di copertura. Lo scrivente non può essere più preciso nella descrizione dello stato dei luoghi sia per l'impossibilità materiale di accedere all'interno, sia per i palesi rischi nei confronti della sicurezza che la situazione presenta. Per quel poco che si è potuto intuire tramite la detto inspicio attraverso una grata esterna lo scrivente, ritiene che l'intera copertura sia nelle condizioni di "pericolo di crollo".

VISTA AEREA DELLA ZONA URBANA IN CUI È INSERITO IL CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE PIGNORAMENTO DA (GOOGLE EARTH [HTTP://WWW.GOOGLE.IT/MAPS](http://www.google.it/maps)), IMMOBILE EVIDENZIATO CON UN CERCHIO GIALLO



## 2-RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

### Risposta al quesito 1)- Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Dall'esame della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2°, comma c.p.c. lo scrivente rileva la sostanziale completezza della stessa e la corretta identificazione catastale (comune censuario, foglio, particella e sub catastali) del bene descritto in atto di pignoramento.

#### Diritto reale:

La proprietà del bene in oggetto, come riportato nella relazione del custode in atti e richiamato nella premessa del presente scritto, alla data del sopralluogo è caratterizzata come di seguito riportato:

31/05/2010	morte		1/18
			1/54
			1/54
			1/54
			1/18
			1/18
			1/18
			1/54
			1/54
			1/54
			1/18
			1/18
			<b>1/18</b>
			<b>1/12</b>
			<b>1/24</b>
			1/8
			1/8
			1/8
			<u>1/8</u>
		<b>TOTALE</b>	<b>1</b>

Il notaio precisa che non risultano trascritte le accettazioni delle eredità di [REDACTED], che nella dichiarazione di successione di [REDACTED] non risulta indicato il cespite oggetto della presente procedura, e che alla morte di [REDACTED] non è stata presentata denuncia di successione. In ogni caso dall'esame della certificazione notarile e dall'allegato n.10 risulta che [REDACTED] è piena proprietaria di 1/18 dell'immobile, ed [REDACTED] è pieno proprietario di 1/8 dell'immobile (1/12 in proprio e 1/24 in regime di comunione con il coniuge [REDACTED]). Il notaio ha, altresì, rilevato che le pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato sono le seguenti:



N	TIPO FORMALITA'	SOGGETTO FAVORE	SOGGETTO CONTRO	DATA
1	Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	28/05/2004 nn.14965/ 9323
2	Pignoramento	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	02/10/2015 22212/17 170
3	Pignoramento	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	27/10/2015 24234/18 684

Ad integrazione di quanto riportato in relazione notarile si rimanda agli allegati n. 10, n.11, n.12, n.13, n.14, n.15, n.21 (in particolare per all. 21: *Rinuncia ad eredità atto del 29 01 1980 Notaio Enrico LICENZIATI Repr.55000- Racc.3306 e nota di trascrizione*).

Oggetto del pignoramento:

Unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (Na.) in via Santa Maria delle Grazie a Loreto m.17, n.18, n.19. L'unità immobiliare risulta censita presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

Sez. Urb	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
MER	8	69	-	13	D/7	-	-	-	€13.789,40

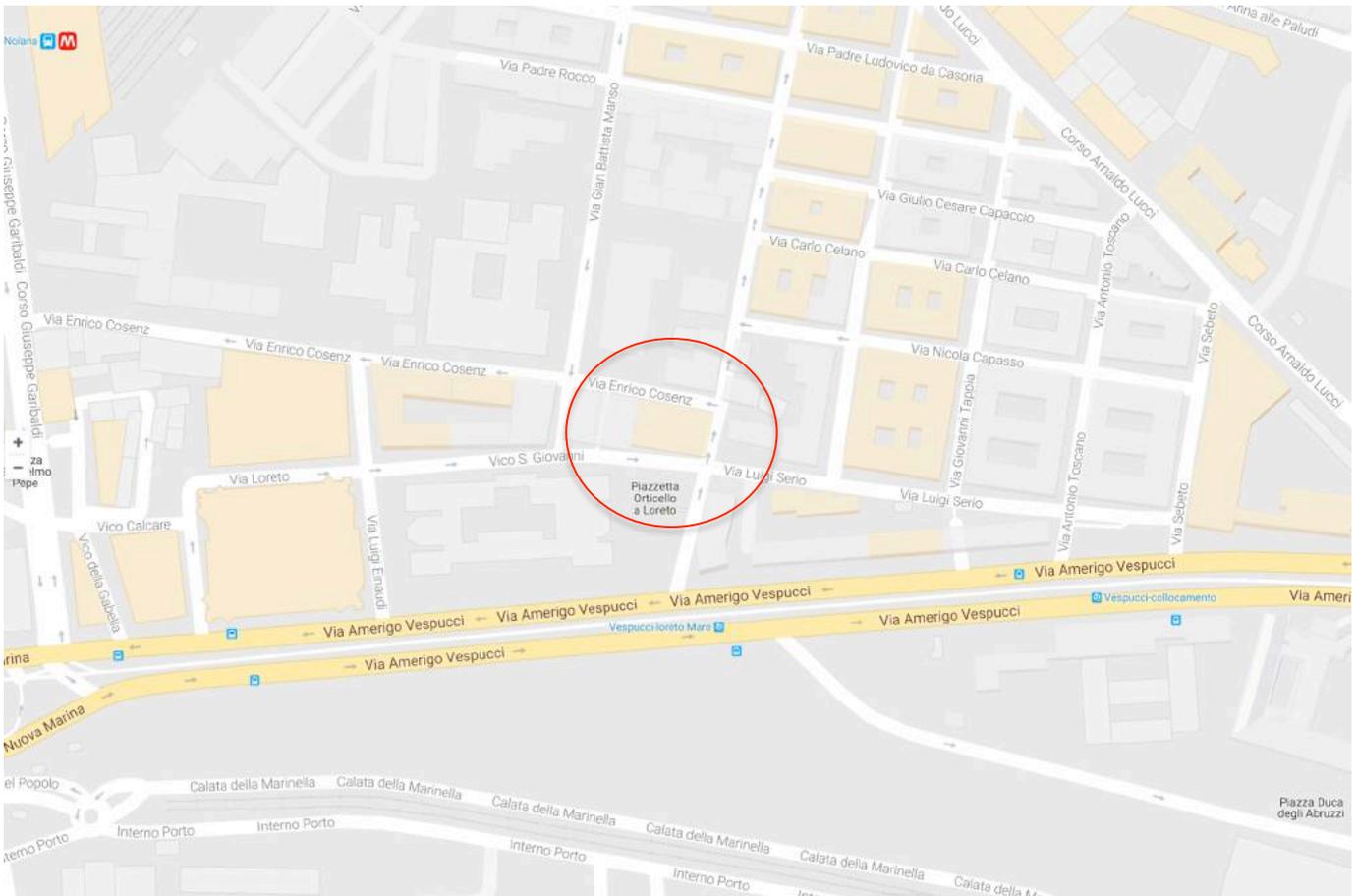
Intero Fabbricato – In Napoli alla Via Santa Maria delle Grazie a Loreto m.17, n.18, n.19 - p. Terra.



Confini:

alla data del sopralluogo, l'immobile in oggetto confina, tutto attorno in senso orario: da nord con la via Enrico Cosenz, a est con via Santa Maria delle Grazie a Loreto, a sud con vico San Giovanni ed a d ovest con altro corpo di fabbrica.

Estratto della mappa urbana con ubicazione dell'immobile *de quo*, da google heart



Nell'atto di pignoramento non viene espressa la quota pignorata, ma si indica che vengono pignorati i diritti immobiliari nei limiti dei diritti di proprietà del debitore.

Nella nota di trascrizione del pignoramento del 02/10/2015(Reg. gen. 22212 – Reg. part. 17170) contro [REDACTED] viene correttamente indicata la quota di 1/8 della piena proprietà, e l'immobile viene riportato come segue:

Comune Napoli – Catasto Fabbricati – Sez. MER – Foglio 8 – particella 69 – natura D/7 – indirizzo Via Santa Maria delle Grazie.

La stessa descrizione è contenuta nella nota di trascrizione del 27/10/2015 (Reg. gen.24234 – Reg. part. 18684) contro [REDACTED], per la quota di 1/18.



Il titolo esecutivo del creditore procedente è costituito da una sentenza del Tribunale di Napoli (n° 1256/2014 – pubblicata il 27/01/2014) che condanna [REDACTED] al pagamento di euro 35.000,00 ed [REDACTED] al pagamento di euro 25.000,00.

La stessa sentenza condanna entrambi i convenuti, in solido, al rimborso delle spese di giudizio per euro 3.608,00 oltre IVA, con attribuzione delle somme agli Avv. Marino e Bruno Piscitelli, i quali hanno presentato intervento nella procedura.

In ogni caso, si ripete, dall'esame della certificazione notarile risulta che [REDACTED] è piena proprietaria di 1/18 dell'immobile, ed [REDACTED] è pieno proprietario di 1/8 dell'immobile (1/12 in proprio e 1/24 in regime di comunione con il coniuge [REDACTED]). Lo scrivente ha verificato tramite le ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativo (All. n. 10, All. n. 11 ed All. n. 12), ancora con le note di trascrizione 26444/20385 del 22/11/1982, 21385/16297 del 07/12/1982 e 5125/3895 del 07/04/1981 (allegate alla presente scrittura), il contratto di compravendita rep.90511 racc.9994 a firma Notar Carlo IACCARINO del 22-11-1982 (All. n. 14) e l'atto del Notar Luciano DI TRANSO rep.3823 e racc.1842 del 2 marzo 1956 (All. n. 15) e la richiesta di trascrizione contro l'eredità [REDACTED] (deceduto in San Giorgio a Cremano Ma. Il 9/9/1915) e richiesta di trascrizione contro l'eredità [REDACTED] (deceduto in Napoli il 06/11/1968 (All. n. 13). Lo scrivente rimanda, anche, all' All. n.21 (in particolare per all. 21: *Rinuncia ad eredità atto del 29 01 1980 Notaio Enrico LICENZIATI Repr.55000- Racc.3306 e nota di trascrizione*).

Foto A immobile de quo: da vicolo San Giovanni con angolo via Santa Maria a Loreto

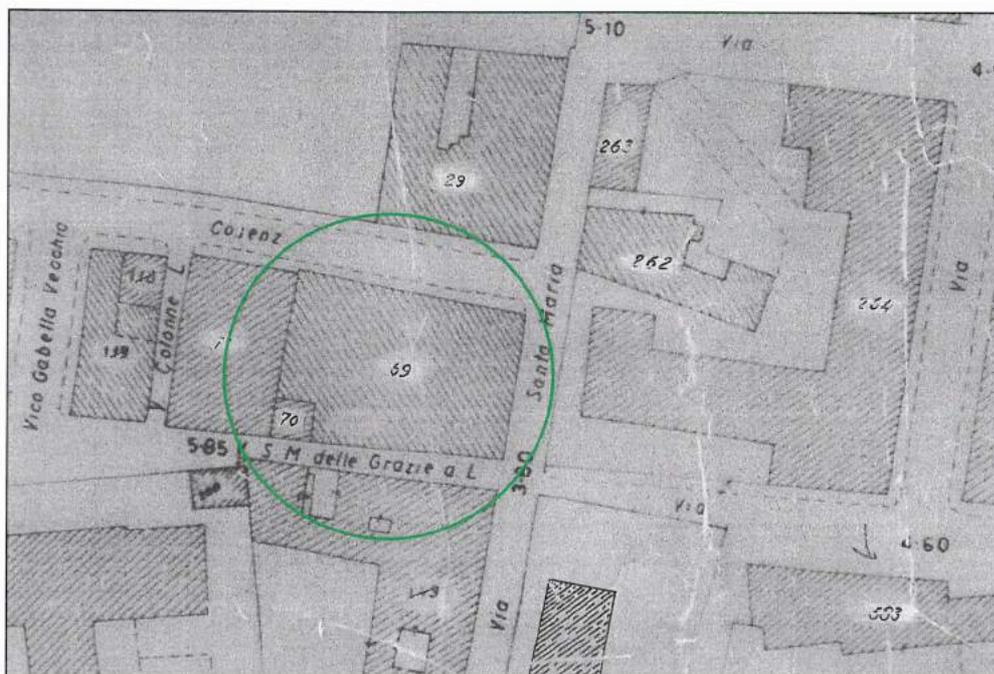


Individuazione dell' immobile ubicato in Napoli  
alla Via Santa Maria delle Grazie a Loreto nn.17 - 18 - 19 - Piano Terra  
in N.C.E.U. SEZ MER - Fg 8 - Part.IIa 69

FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS



DOCUMENTAZIONE CATASTALE: PLANIMETRIA FABBRICATI (ATTUALE)



CONFRONTO DELLE FOTO SATELLITARI - GOOGLE EARTH E LA MAPPA DEL CATASTO FABBRICATI. EVIDENZIATA INVERDE L'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

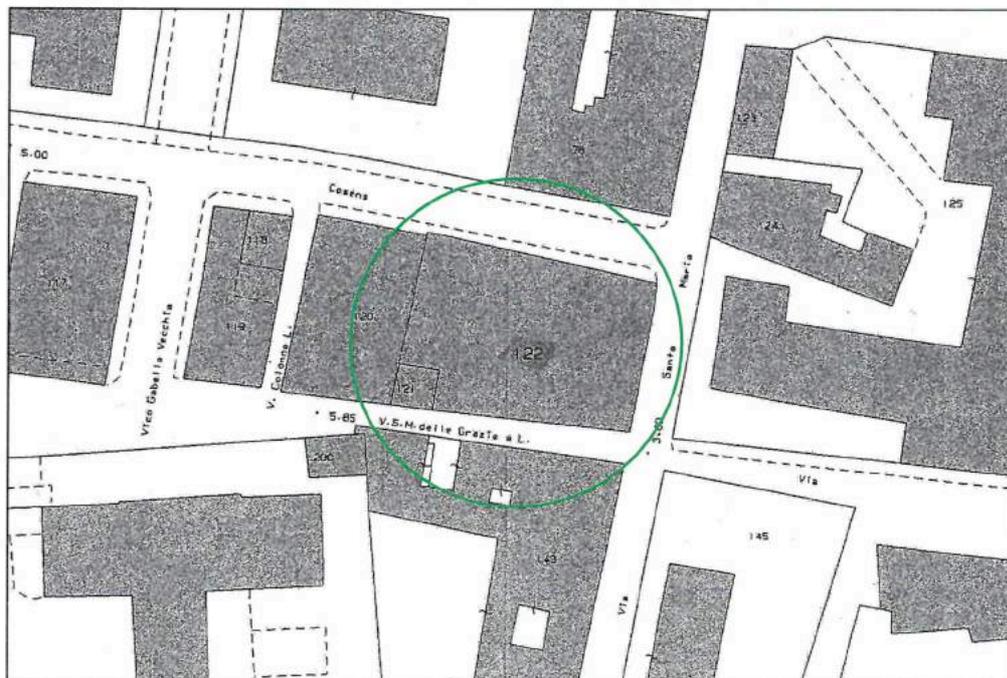


Individuazione dell' immobile ubicato in Napoli  
alla Via Santa Maria delle Grazie a Loreto nn.17 - 18 - 19 - Piano Terra  
in N.C.E.U. SEZ MER - Fg 8 - Part.IIa 69

FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS



DOCUMENTAZIONE CATASTALE: PLANIMETRIA TERRENI (ATTUALE)



CONFRONTO DELLE FOTO SATELLITARI - GOOGLE EARTH E LA MAPPA DEL CATASTO TERRENI. EVIDENZIATE IN VERDE L'IMMOBILE  
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.



Nella pagina precedente si riportano: la foto satellitare (Google Earthe la mappa del Catasto Terreni, evidenziando in quest'ultima in rosso le particelle e in verde l'immobile oggetto del pignoramento. Ebbene dal confronto tra l'estratto di mappa Catasto Fabbricati, vista aerea attuale, estratto di mappa Catasto Terreni, si osserva:

1. La Particella 69 si riferisce all'estratto del foglio di mappa fabbricati;
2. Nell'estratto di foglio di mappa catasto terreni (VAX), allegata alla relazione notarile in atti e recuperata dallo scrivente, l'immobile de quo ricade nella particella 122 (come rilevabile dalle tavole che precedono).

Quindi l'immobile oggetto di pignoramento è individuato nell'estratto del foglio di mappa Fabbricati del Catasto Urbano del Comune di Napoli dalla particella n. 69 mentre nell'estratto di mappa Terreni del Catasto dello stesso Comune di Napoli è individuato dalla particella n. 122. In conclusione la particella dell'estratto di mappa Fabbricati (n.69) è differente dalla particella dell'estratto di mappa Terreni (n.1227) dei registri del Catasto del Comune di Napoli.

Il bene oggetto del presente pignoramento, per quanto noto allo scrivente, non è interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Nell'atto di pignoramento non viene espressa la quota pignorata, ma si indica che vengono pignorati i diritti immobiliari nei limiti dei diritti di proprietà del debitore.

Nella nota di trascrizione del pignoramento del 02/10/2015 (Reg. gen. 22212 – Reg. part. 17170) contro [REDACTED] viene correttamente indicata la quota di 1/8 della piena proprietà, dell' immobile in Comune Napoli – Catasto Fabbricati – Sez. MER – Foglio 8 – particella 69 – natura D/7 – indirizzo Via Santa Maria delle Grazie. La stessa descrizione è contenuta nella nota di trascrizione del 27/10/2015 (Reg. gen.24234 – Reg. part. 18684) contro [REDACTED], per la quota di 1/18.

Sulla base delle caratteristiche dell'immoblie in oggetto di perizia, per la vendita, si può procedere alla formazione di un LOTTO UNICO pari ad una quota di 13/72 della piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Inquanto trattasi di un'unità immobiliare coincidente con intero fabbricato (cielo terra) destinata ad attività D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività



industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni” composta di due piani con differenti altezze e con un'impronta a terra pari ca. mq 706,80 (pari cioè alla sup. di un trapezio con base maggiore di ca. ml 34,90, base minore ca. ml. 27,10 ed altezza pari a ca. 22,8° ml) con tre ingressi dalla via Santa Maria delle Grazie a Loreto (Na.) civici n. 17, 18,19. L'edificio è in avanzato stato di deterioramento ed abbandono.

Suddette caratteristiche non rendono percorribili eventuali ipotesi di frazionamenti finalizzati alla realizzazione di due o più lotti per la vendita.

Lo scrivente procede quindi alla formazione ed individuazione del lotto suddetto:

LOTTO UNICO- pari ad una quota di 13/72 della piena proprietà dell'immobile con destinazione D/7 costituito da intero fabbricato (cielo terra) in avanzato stato di deterioramento ed abbandono, caratterizzato da parziali crolli delle strutture ed interessato da certificato di messa in sicurezza come in All. n. 9 ubicato in Napoli alla via Santa Maria delle Grazie a Loreto civici n.17, 18 e 19.

L'immobile non è dotato di certificato energetico.

**Risposta al quesito 2) – Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'immobile oggetto di perizia, si ripete, si trova nel di Napoli, in zona semi-centrale e precisamente in Via Santa Maria delle Grazie nn° 17,18,19, è costituito da un intero fabbricato destinato ad attività industriale (D/7) in avanzato stato di deterioramento (con crolli parziali delle strutture e del tetto), con impronta a terra di ca. mq 706,80 e come visibile in planimetrie catastali organizzato su due livelli con differenti altezze.

L'unità immobiliare è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez Mer., al Foglio 8, Particella 69.

Il quartiere Mercato è un quartiere che, insieme ai quartieri Pendio, Avvocata, Montecalvario, Porto e San Giuseppe, forma la seconda municipalità del comune di Napoli.

È il penultimo quartiere esteso della città. Confina a nord ed est con la Zona industriale e ad ovest con il quartiere Pendino.

Il quartiere fu soprannominato dai napoletani Case Nuove, poiché furono realizzate attorno al 1890 delle palazzine di edilizia popolare nell'area compresa tra il Borgo Loreto, corso Garibaldi e via Stella Polare (chiamata dal 1946 corso Arnaldo Lucci).



Il quartiere rappresenta una zona di passaggio fra il centro storico della città di Napoli e la Zona industriale anche se ancora non ne ha le caratteristiche principali, essendo formato comunque da palazzi privati e alcuni alberghi che affacciano sull'antistante piazza Garibaldi.

In realtà il quartiere è circondato da forti presenze storiche, come piazza del Mercato, la Basilica di Santa Maria del Carmine Maggiore che paradossalmente non fanno giuridicamente parte del quartiere.

Fino alla seconda guerra mondiale insisteva a sud il borgo Loreto, di cui oggi riporta testimonianza il moderno ospedale Santa Maria di Loreto Nuovo che ricorda col nome la cinquecentesca chiesa di Santa Maria di Loreto. Cancellato dalle bombe alleate, sull'area del borgo è sorta via Vespucci e in futuro il parco della Marinella.

Gli unici monumenti storici all'interno del quartiere sono la Caserma di Cavalleria Borbonica di Luigi Vanvitelli e i ruderi della stazione Bayard, capolinea occidentale della prima ferrovia della penisola, la Napoli-Portici, sul corso Garibaldi. Accanto ad essa sorge la stazione di Napoli Porta Nolana.

Il quartiere è servito dalla vicina stazione centrale di Napoli sita in piazza Garibaldi, fondamentale nodo autofilotranviario della città, dalla stazione Garibaldi della linea 2 e dalla stazione di Napoli Porta Nolana della Circumvesuviana. Dal dicembre 2013 è in funzione anche la Stazione Garibaldi della Linea 1 della Metropolitana (inizialmente chiamata collinare, poiché collega la Stazione Garibaldi con il Vomero attraversando il centro storico), che raggiunge Piscinola.

Nell'atto di pignoramento non viene espressa la quota pignorata, ma si indica che vengono pignorati i diritti immobiliari nei limiti dei diritti di proprietà del debitore.

Testo

Nella nota di trascrizione del pignoramento del 02/10/2015 (Reg. gen. 22212 – Reg. part. 17170) contro [REDACTED] viene correttamente indicata la quota di 1/8 della piena proprietà, e l'immobile viene riportato come segue:

Comune Napoli – Catasto Fabbricati – Sez. MER – Foglio 8 – particella 69 – natura D/7 – indirizzo Via Santa Maria delle Grazie.

La stessa descrizione è contenuta nella nota di trascrizione del 27/10/2015 (Reg. gen. 24234 – Reg. part. 18684) contro [REDACTED], per la quota di 1/18.



Il titolo esecutivo del creditore precedente è costituito da una sentenza del Tribunale di Napoli (n° 1256/2014 – pubblicata il 27/01/2014) che condanna [REDACTED] al pagamento di euro 35.000,00 ed [REDACTED] al pagamento di euro 25.000,00. La stessa sentenza condanna entrambi i convenuti, in solido, al rimborso delle spese di giudizio per euro 3.608,00 oltre IVA, con attribuzione delle somme agli Avv. Marino e Bruno Piscitelli, i quali hanno presentato intervento nella procedura.



Foto B immobile de quo: prospetto su via Santa Maria a Loreto

Il notaio precisa che non risultano trascritte le accettazioni delle eredità di [REDACTED], che nella dichiarazione di successione di [REDACTED] non risulta indicato il cespite oggetto della presente procedura, e che alla morte di [REDACTED] non è stata presentata denuncia di successione. In ogni caso dall'esame della certificazione notarile risulta che [REDACTED] è piena proprietaria di 1/18 dell'immobile, ed [REDACTED] è pieno proprietario di 1/8 dell'immobile (1/12 in proprio e 1/24 in regime di comunione con il coniuge [REDACTED]).



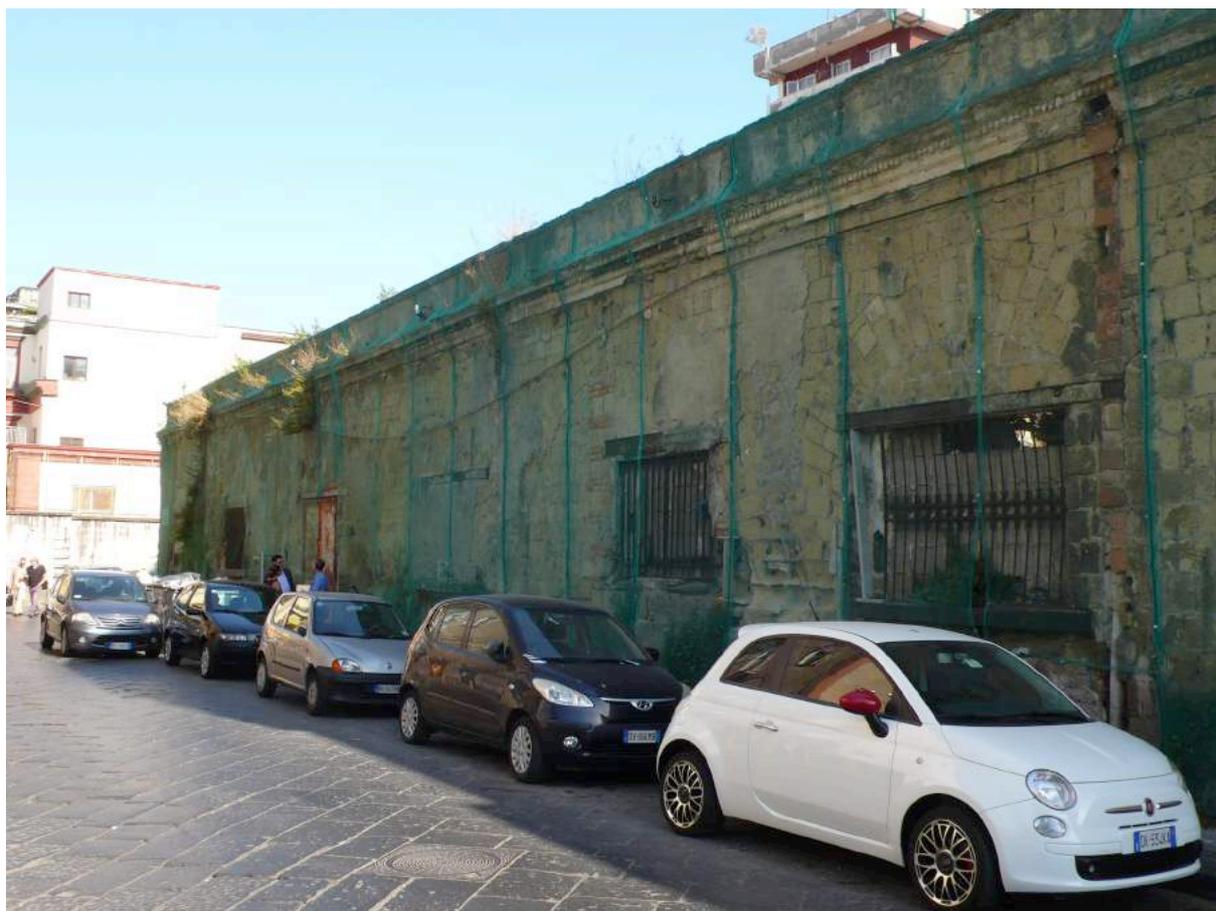
Dalle ricerche effettuate risulta che l'unità immobiliare risulta censita presso il N.C.E.U. del Comune di Napoli come segue:

Sez. Urb	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
MER	8	69	-	13	D/7	-	-	-	€13.789,40

Negozio - In Via Santa Maria delle Grazie a Loreto nn. 17,18,19 piano T (Na.)

L'immobile in oggetto, è di categoria D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" composta di due piani con differenti altezze e con un'impronta a terra pari ca. mq 706,80 posto al piano terra, confinante con la via Enrico Cosenz, con via Santa Maria delle Grazie a Loreto, con vico San Giovanni e con altro corpo di fabbrica.

Foto C immobile de quo: prospetto su via Enrico Cosenz



Dell'immobile oggetto del pignoramento, è stato possibile rilevare solo il perimetro esterno, infatti come riportato nella relazione del custode in atti all'epoca del primo sopralluogo non è stato possibile entrare e successivamente a causa delle precarie condizioni in cui versa l'immobile non si è potuto effettuare l'accesso all'interno dell'immobile de quo.

L'immobile è costituito da un intero corpo di fabbrica che, come visibile dalle planimetrie catastali riportate alle pagine che seguono ed in allegato n. 6 alla presente relazione, si sviluppa su due piani con differenti altezze.

L'immobile per tre dei suoi quattro lati confina con strade pubbliche come di seguito riportato:

- a nord, per ml ca 34,90, con la via Enrico Cosenz;
- a est, per ml ca 22,80, con via Santa Maria delle Grazie a Loreto;
- a sud, per ca ml 27,10, con vico San Giovanni;
- a d ovest con altro corpo di fabbrica.

All'immobile si accede tramite tre ingresso posti ai civici nn.17,18 e 19 della Via Santa Maria delle Grazie a Loreto. Mentre sulla Via Enrico Cosenz vi era un apertura utilizzata per fornire blocchi di ghiacci, prodotti dalla fabbrica contenuta nell'edificio, alla clientela.

Lo scrivente pur non avendo avuto la possibilità di accedere negli spazi interni dell'immobile in oggetto, ha osservato (e fotografato) parzialmente suddetti spazi interni da una finestra sprovvista di infissi, ma munita di grata in ferro. Da quest'unico inspicio (immagine D ed E), che lo scrivente è riuscito a fare, si intuisce una stato di degrado al limite del collasso strutturale specialmente per quanto riguarda il solaio di copertura. Lo scrivente non può essere più preciso nella descrizione dello stato dei luoghi sia per l'impossibilità materiale di accedere all'interno, sia per i palesi rischi nei confronti della sicurezza che la situazione presenta. Per quel poco che si è potuto intuire tramite la detto inspicio attraverso una grata esterna lo scrivente, ritiene che l'intera copertura sia nelle condizioni di "pericolo di crollo". In merito lo scrivente rileva che in seguito alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Servizio Sicurezza Abitativa del Comune di Napoli si è rilevato un "certificato provvisorio di eliminato pericolo" datato 06 novembre 2014 a firma dell'arch. , con il quale si certifica *che è stato eliminato ogni pericolo per la pubblica e privata incolumità nel immobile de quo con la realizzazione di opere provvisorie*



*di assicurazione necessarie e sufficienti, in attesa di procedere alla realizzazione di un progetto generale d'intervento, che ad oggi non è stato realizzato.*



Immagine D : particolare spazio interno edificio in Napoli in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n 17,18,19

Una maggiore precisione sul livello di urgenza di una totale demolizione della copertura e suo successivo rifacimento si potrà fare solo quando sarà resa possibile una più accurata indagine sull'effettivo stato di conservazione del solaio di copertura e degli altri elementi costruttivi dell'edificio.

Passando dalla valutazione dello stato di pericolo alla valutazione dei potenziali interventi volti al recupero strutturale del manufatto si può ipotizzare, si ripete per quanto è dato osservare, la necessità della totale demolizione della copertura e successivo rifacimento. Tale operazione che potrebbe precludere eventuali



autorizzazioni d'Ufficio andrebbe concretizzata, previa idonea puntellatura dell'esistente, per settori; non venendosi ad identificare in tal modo la sussistenza di "demolizione totale".



Immagine E : particolare spazio interno edificio in Napoli in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n 17,18,19

Il fabbricato de quo è stato realizzato prima del 1932, ricade nel perimetro urbano del Comune di Napoli in Zona "A" zona *d'insediamento d'interesse storico* della Variante Generale al PRG adottata con delibera CC n.35 del 19/02/01, regolata dall'art.26 delle norme di attuazione.





Immagine F : particolare spazio interno edificio in Napoli in via Santa Maria delle Grazie a Loreto n 17,18,19

In ogni caso, si ripete, dall'esame della certificazione notarile risulta che [REDACTED] è piena proprietaria di 1/18 dell'immobile, ed [REDACTED] è pieno proprietario di 1/8 dell'immobile (1/12 in proprio e 1/24 in regime di comunione con il coniuge [REDACTED]), quindi l'immobile risulta pignorato per una quota complessiva pari a 13/72 (1/18 + 1/8) della piena proprietà dell'immobile de quo.



**Risposta al quesito 3) – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Napoli e Provincia (All. nn° 4,5,6,7 e 8) e dai titoli di provenienza (All. nn° 11,12,13,14,15 e 21) il CTU ha potuto accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene, limitatamente ad indirizzo, al numero civico, piano, dati catastali (comune censuario, sezione, foglio, p.la) e confini e quella contenuta nel pignoramento.

L'oggetto del pignoramento, si ripete, con riferimento ai dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento, è identificato nel Catasto di Napoli alla Sez. Mer, Fgl. 8, P.la 69, ed ubicato in Napoli in via Santa Maria delle Grazie a Loreto nn.17,18,19 piano T. Alla data della presente relazione, dal confronto dei fogli di mappa Catasto Fabbricati (All. n° 4) con fogli di mappa Catasto Terreni (All. n° 5) si osserva che l'immobile è caratterizzato da due differenti numeri uno per la particella terreni (n. 122) ed un altro numero per la particella fabbricati (n. 69).

Dalla visura storica allegata alla presente scrittura (All. nn° 7 ed 8) si osserva come il bene de quo è in impianto meccanografico del registro del Catasto Fabbricati dal 30/06/1987 e che a tutt'oggi non risultano variazioni e o modifiche relativamente ai dati catastali: comune censuario, foglio, particella e subalterno.

Lo scrivente accertata la rispondenza formale tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto, alla data del pignoramento medesimo, osserva che dall'esame della certificazione notarile risulta che [REDACTED] è piena proprietaria di 1/18 dell'immobile, ed [REDACTED] è pieno proprietario di 1/8 dell'immobile (1/12 in proprio e 1/24 in regime di comunione con il coniuge [REDACTED]), quindi l'immobile risulta pignorato per una quota complessiva pari a 13/72 (1/18 + 1/8) della piena proprietà dell'immobile de quo.

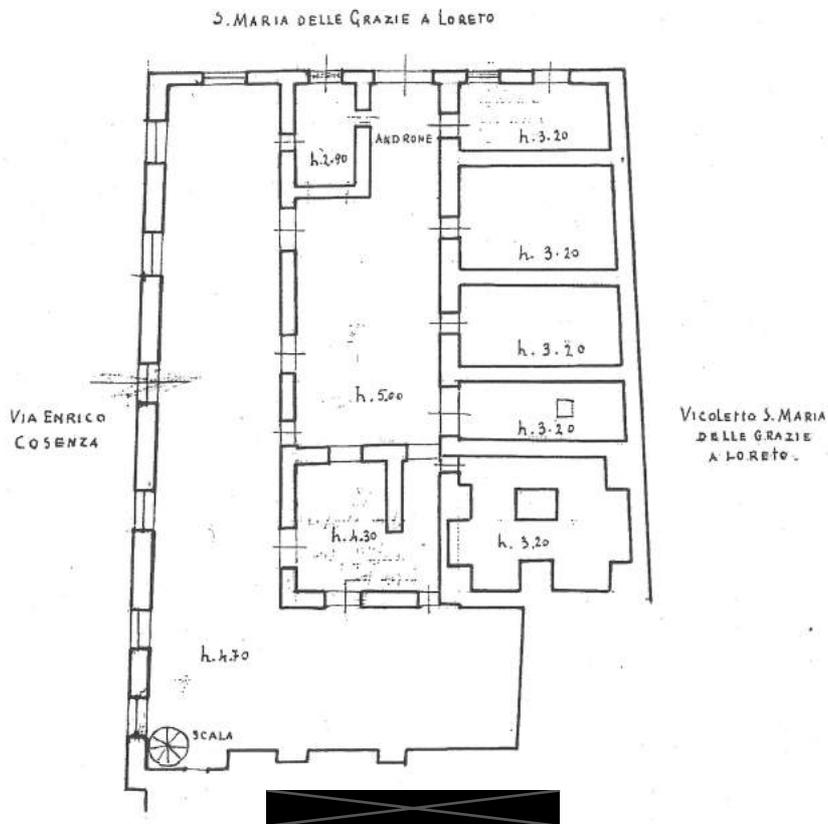


Data presentazione: 27/06/1940 - Data: 15/06/2016 - n. NA0252725 - Richiedente CTU ALBANO ANGELO PAOLO  
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A2(420x564) - Patt. di scala: 1:1,5

Ultima Planimetria in atto

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2016 - Comune di NAF  
VIA SANTA MARIA DELLE GRAZIE A LORETO n. 17 n. 18 n.

HER  
8/69



- PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA



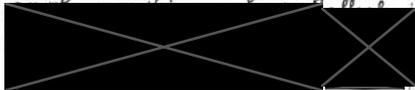
FB39) - < Sezione Urbana: MER Foglio: 8 Particella: 69 > - Sub:  
iano: T;

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII 14652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 865054

Comune Napoli

Via S. Maria delle Grazie Arcata 2.1



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. D.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 14652)

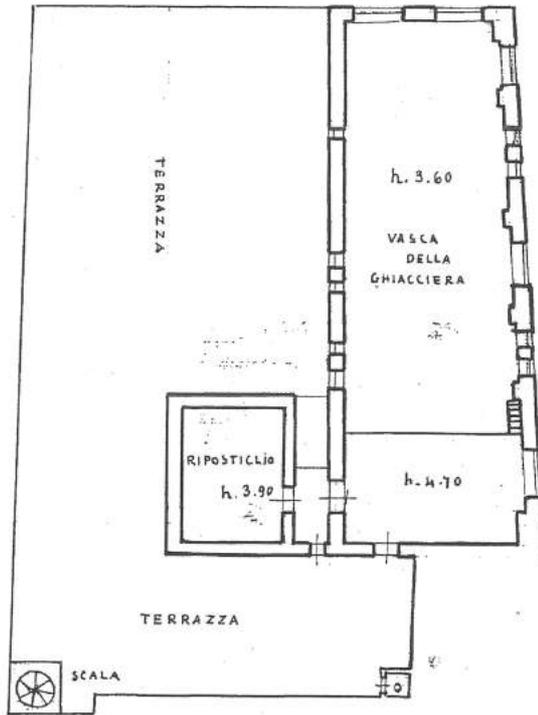
COMUNE  
Napoli

Tolloncina di riscontro  
DELLA SCHEDA  
N° 865054

Serie A

AVVERTENZA: Il presente  
indizio non avendo funzione di  
carta del catasto, non può essere  
utilizzato per il calcolo delle  
denunce con la presente tecnica;  
di presentare al notaio dell'ufficio  
catastale (R. D.L. 13 aprile 1939 - XVII,  
n. 14652).

102-8/69



8  
69

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200.

Compilata dal  
forabietario  
(titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo de  
della Provincia di \_\_\_\_\_

Data 20 giugno 1940  
XVII



- PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO

Alla luce del sopralluogo svolto e della documentazione recuperata presso gli Uffici del catasto, del settore Edilizia del Comune di Napoli e del Settore Sicurezza Abitativa, lo scrivente osserva come lo stato dei luoghi attuale versa in precarie condizioni statiche,



interessato da parziali crolli delle strutture e per quanto visibile dall' esterno e dagli inspici presenti nelle murature esterne dello stesso edificio, fermo restando i crolli di cui sopra, lo stato attuale dell'immobile coincide (nella sostanza) con quanto riportato in planimetria catastale.

Il fabbricato de quo è stato realizzato prima del 1932, ricade nel perimetro urbano del Comune di Napoli in Zona "A" zona *d'insediamento d'interesse storico* della Variante Generale al PRG adottata con delibera CC n.35 del 19/02/01, regolata dall'art.26 delle norme di attuazione. Lo stesso è interessato da "Certificato Provvisorio di Eliminato Pericolo" datato 06 novembre 2014 a firma del arch. [REDACTED] dove si legge: <<Considerato. Che, previa comunicazione di inizio lavori in data 02.10.2014 al Servizio Sicurezza Abitativa con prot. N.0753489/2014, al Servizio Edilizia Privata con prot. N.0753484/2014 ed Ufficio S.T.C. Municipalità 2 Piazza Mercato – Pendino con prot. N. 0753495, sono state eseguite e completate in data 05.11.2014 nel fabbricato in oggetto le seguenti opere provvisorie di messa in sicurezza, così come indicato e descritto nella relazione asseverata sottoscritta ed allegata alla comunicazione di inizio lavori, e che consistono in:

*a-Messa in sicurezza pareti esterne: costituita dalla spicconatura dell'intonaco fatiscente ed in fase di distacco lungo le pareti perimetrali sui tre lati del fronte strada, e successiva applicazione di rete protettiva applicata e fissata sulle pareti perimetrali per tutta l'altezza del fabbricato, compreso i cornicioni e parapetti.*

*b-Messa in sicurezza copertura: con applicazione di idoneo telo rigido trasparente in plastica su tutta la copertura per lo scorrimento delle acque piovane a protezione dei solai, realizzato ed applicato su supporto di idonea struttura provvisoria in legno/ferro in pendenza per la confluenza delle acque nei tubi di scarico esistenti, compreso la copertura dei lucernari esistenti e della parte di solaio di copertura crollata per evitare infiltrazioni d'acqua all'interno del fabbricato.*

*c-Messa in sicurezza di vani esterni: controllo e sistemazione di tutte le chiusure dei vani esterni già realizzate e messe in sicurezza e controllo e sistemazione in sicurezza di tutti i restanti vani esterni aperti e/o protetti da reti metalliche e muratura.*

*d-Messa in sicurezza di solai interni e vani: puntellamento con elementi provvisori portanti in legno-ferro verticali ed orizzontali e tavolato delle parti di solai di copertura ed intermedi fatiscenti e lesionati, e dei vani strutturali interni lesionati e fatiscenti>>*



<<Che non si sono rilevati dissesti statici e lesioni alle strutture portanti verticali interne ed esterne in tufo e sia cedimenti alle fondazioni>>

**Risposta al quesito 4) – Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO:**

Quota pari a 13/72 (1/18 + 1/8) della piena proprietà dell'immobile (intero fabbricato) riportato nel registro del Catasto Urbano del Comune di Napoli alla sezione Mercato, al foglio 8, particella 69, categoria D/7 ed ubicato nello stesso Comune alla via Santa Maria delle Grazie a Loreto nn. 17, 18, 19.

Lo scrivente, ripete che dall'esame della certificazione notarile risulta che [REDACTED] è piena proprietaria di 1/18 dell'immobile, ed [REDACTED] è pieno proprietario di 1/8 dell'immobile (1/12 in proprio e 1/24 in regime di comunione con il coniuge [REDACTED]), quindi l'immobile risulta pignorato per una quota complessiva pari a 13/72 (1/18 + 1/8) della piena proprietà dell'immobile de quo.

Il fabbricato de quo è stato realizzato prima del 1932, ricade nel perimetro urbano del Comune di Napoli in Zona "A" zona *d'insediamento d'interesse storico* della Variante Generale al PRG adottata con delibera CC n.35 del 19/02/01, regolata dall'art.26 delle norme di attuazione. Lo stesso è interessato da "Certificato Provvisorio di Eliminato Pericolo" datato 06 novembre 2014 a firma del arch. [REDACTED] dove si legge: *... che, previa comunicazione di inizio lavori in data 02.10.2014 al Servizio Sicurezza Abitativa con prot. N.0753489/2014, al Servizio Edilizia Privata con prot. N.0753484/2014 ed Ufficio S.T.C. Municipalità 2 Piazza Mercato – Pendino con prot. N. 0753495, sono state eseguite e completate in data 05.11.2014 nel fabbricato in oggetto le seguenti opere provvisorie di messa in sicurezza, così come indicato e descritto nella relazione asseverata sottoscritta ed allegata alla comunicazione di inizio lavori, e che questi concernono messa in sicurezza delle pareti esterne, della copertura, dei vani esterni, dei solai interni e vani interni. Altresì nel richiamato certificato si legge: <<- Che non si sono rilevati dissesti statici e lesioni alle strutture portanti verticali interne ed esterne in tufo e sia cedimenti alle fondazioni>>*

L'immobile è privo di certificato energetico.



**Risposta al quesito 5) – Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Dall'esame della certificazione notarile ex legge 302/1998 risulta che i trasferimenti nel ventennio sono stati i seguenti:

data	atto	titolare	quota
02/03/1956	divisione	[REDACTED]	1/2
			1/2

data	atto	titolare	quota
06/11/1968	morte	[REDACTED]	1/2
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			<b>1/18</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>1</b>

data	atto	titolare	quota
09/09/1979	morte	[REDACTED]	1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			<b>1/18</b>
			1/12
			1/12
			<b>1/12</b>
			1/12
			1/12
		<b>TOTALE</b>	<b>1</b>



data	atto	titolare	quota
22/11/1982	vendita da [redacted] a [redacted]	[redacted]	1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			<b>1/18</b>
			<b>1/12</b>
			<b>1/24</b>
			1/8
			1/8
		<b>TOTALE</b>	<b>1</b>

data	atto	titolare	quota
24/12/2009	morte [redacted]	[redacted]	1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/18
			1/54
			1/54
			1/54
			1/18
			1/18
			<b>1/18</b>
			<b>1/12</b>
			<b>1/24</b>
			1/8
1/8			
		<b>TOTALE</b>	<b>1</b>



data	atto	titolare	quota
31/05/2010	morte	[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/54
		[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	1/18
		[REDACTED]	1/12
		[REDACTED]	1/24
		TOTALE	1

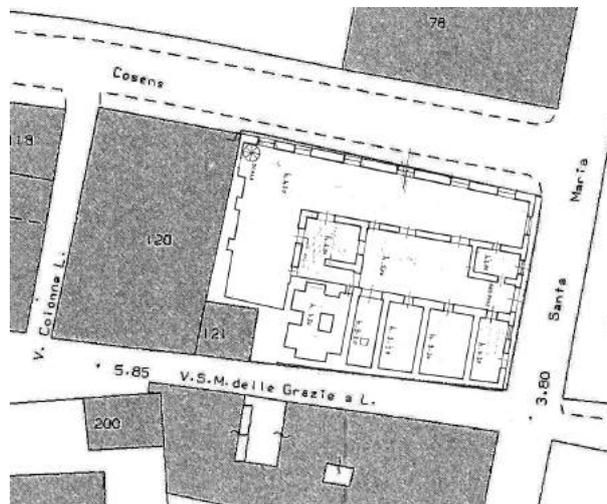
Il notaio precisa che non risultano trascritte le accettazioni delle eredità di [REDACTED], che nella dichiarazione di successione di [REDACTED] non risulta indicato il cespite oggetto della presente procedura, e che alla morte di [REDACTED] non è stata presentata denuncia di successione.

In ogni caso dall'esame della certificazione notarile e dall'allegato n.10 risulta che [REDACTED] è piena proprietaria di 1/18 dell'immobile, ed [REDACTED] è pieno proprietario di 1/8 dell'immobile (1/12 in proprio e 1/24 in regime di comunione con il coniuge [REDACTED]). Lo scrivente ha verificato tramite le ispezione ipotecaria per immobile e per nominativo (All. n. 10, All. n. 11 ed All n. 12), ancora con le note di trascrizione 26444/20385 del 22/11/1982, 21385/16297 del 07/12/1982 e 5125/3895 del 07/04/1981 (allegate alla presente scrittura), il contratto di compravendita rep.90511 racc.9994 a firma Notar Carlo IACCARINO del 22-11-1982 (All. n. 14) e l'atto del Notar Luciano DI TRANSO rep.3823 e racc.1842 del 2 marzo 1956 (All. n. 15) e la richiesta di trascrizione contro l'eredità [REDACTED] (deceduto in San Giorgio a Cremano Ma. Il 9/9/1915) e richiesta di trascrizione contro l'eredità [REDACTED] (deceduto in Napoli il 06/11/1968 (All. n. 13). Lo scrivente rimanda, anche, all' All. n.21 (in particolare per all. 21: *Rinuncia ad eredità atto del 29 01 1980 Notaio Enrico LICENZIATI Repr.55000- Racc.3306 e nota di trascrizione*).



Il notaio ha, altresì, rilevato che le pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato sono le seguenti:

N	TIPO FORMALITA'	SOGGETTO FAVORE	SOGGETTO CONTRO	DATA
1	Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	28/05/2004 nn.14965/ 9323
2	Pignoramento	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	02/10/2015 22212/17 170
3	Pignoramento	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	27/10/2015 24234/18 684



MMAGINE G : PLANIMETRIA DEL PIANO TERRA INSERITA IN PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI



**Risposta al quesito 6) - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Il fabbricato de quo è stato realizzato prima del 1932, ricade nel perimetro urbano del Comune di Napoli in Zona “A” zona *d’insediamento d’interesse storico* della Variante Generale al PRG adottata con delibera CC n.35 del 19/02/01, regolata dall’art.26 delle norme di attuazione. Non ricade in aerea interessata da vincoli d’interesse archeologico e-o da vincoli paesagistici ex L. 1497/1939 e 431/1995, non è interessata dalle “specifiche” riportate in Tav. 8 della Variante al P.R.G. ed in ultimo, nella cartografia del Comune di Napoli “Vincoli Geomorfologici” ricade in zona “stabile”. In ultimo, lo scrivente riferisce che dalla Tavola n. 7 del P.R.G. del Comune di Napoli l’edificio *de quo* è classificato come “Ruderi o semi risultanti da demolizioni” (All. nn. 16 e 17).

Lo stesso è interessato da “Certificato Provvisorio di Eliminato Pericolo” datato 06 novembre 2014 a firma del arch. [REDACTED] dove si legge: ... *che, previa comunicazione di inizio lavori in data 02.10.2014 al Servizio Sicurezza Abitativa con prot. N.0753489/2014, al Servizio Edilizia Privata con prot. N.0753484/2014 ed Ufficio S.T.C. Municipalità 2 Piazza Mercato – Pendino con prot. N. 0753495, sono state eseguite e completate in data 05.11.2014 nel fabbricato in oggetto le seguenti opere provvisorie di messa in sicurezza, così come indicato e descritto nella relazione asseverata sottoscritta ed allegata alla comunicazione di inizio lavori, e che questi concernono messa in sicurezza delle pareti esterne, della copertura, dei vani esterni, dei solai interni e vani interni.*

Altresì nel richiamato certificato si legge:

- <<- Che non si sono rilevati dissesti statici e lesioni alle strutture portanti verticali interne ed esterne in tufo e sia cedimenti alle fondazioni>>.

Nella “Comunicazione d’Inizio Lavori” datata 30 settembre 2014 a firma dell’arch.

[REDACTED] si legge:

- *<<che le opere in oggetto ricadono nel perimetro urbano del Comune di Napoli in Zona “A” insediamento di interesse storico della Variante Generale al PRG adottata con delibera di CC n.35 del 19/02/01, regolata dall’art.26 delle norme di attuazione; il fabbricato è classificato come ruderi e sedimi risultanti da demolizioni – art. 125, non in contrasto con le opere provvisionali di sicurezza da eseguire; l’area è classificata stabile; non rientra nel perimetro delle zone vincolate e nei perimetri paesistici vigenti; rientra nel perimetro del centro edificato;*



- *che le opere di messa in sicurezza sono provvisorie e risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi del Testo Unico in materia di edilizia, DPR n.380 del 06 giugno 2001 e n.301 del 27 dicembre 2002 e loro successive modifiche ed integrazioni alle norme del regolamento Edilizio vigente nel Comune di Napoli;*
- *che le opere di messa in sicurezza da realizzarsi all'esterno ed all'interno nell'unità immobiliare in oggetto non comportano modifiche alla sagoma ed all'aspetto esteriore dell'edificio in quanto sono esclusivamente provvisorie;*
- *che le opere di messa in sicurezza provvisorie da realizzarsi non recano pregiudizio alla statica dell'edificio e saranno realizzate nel rispetto anche delle vigenti norme di sicurezza sui luoghi di lavoro ed igienico – sanitarie vigenti in materia;*
- *che al completamento delle opere sarà presentato un certificato provvisorio di eliminato pericolo per la pubblica e privata incolumità ai sensi della normativa vigente;*
- *che le opere provvisorie sopra descritte riguardano l'intero intervento da eseguire e che le stesse non sono disarticolate a mezzo di differenti procedure>>.*

Ed in ultimo nello stesso scritto sopra richiamato si legge: <<che al completamento delle opere di sicurezza finite e completate in ogni loro parte, sarà presentato un certificato provvisorio di eliminato pericolo e che successivamente entro giorni 60 sarà presentato un progetto generale di intervento in conformità alle norme di attuazione della Variante al Piano Regolatore vigente.>>.

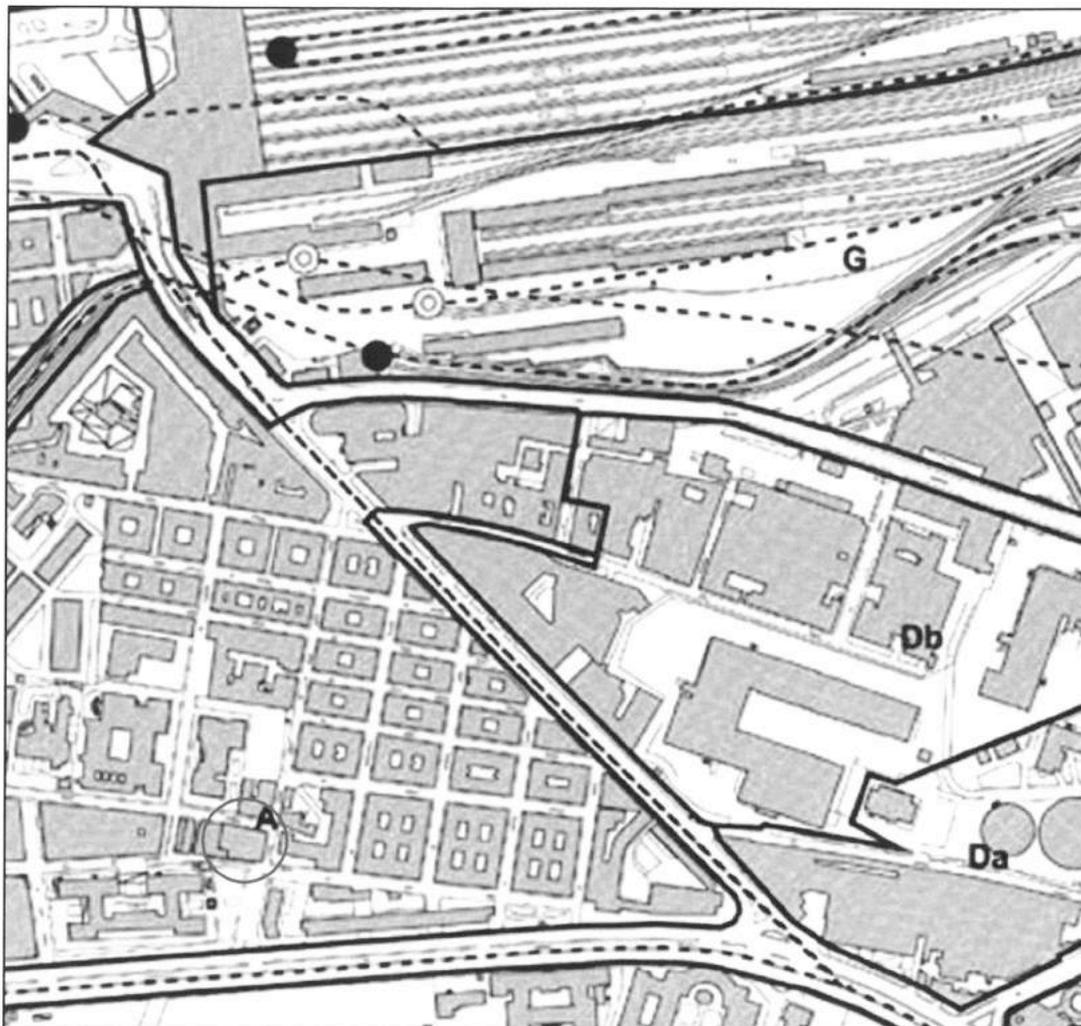
Con riferimento al numero 8 dell'art. 172 bis dis. Att. c.p.c. lo scrivente ritiene, per quanto a lui noto dalle ricerche effettuate, che l'immobile oggetto del pignoramento, sopra identificato, non è gravato da censo, livello o uso civico.

Lo scrivente precisa che presso il Comune di Napoli non ha reperito il "Certificato di Abitabilità (o di Agibilità)" per il fabbricato de quo e che dato lo stato in cui versa, in precedenza relazionato anche con relazione ricognitiva in atti, l'edificio de quo all'attualità non è agibile.

Il fabbricato all'attualità in stato di abbandono, interessato da parziali crolli, da certificato provvisorio di eliminato pericolo datato 06/11/2014 e destinato, per intero, ad attività produttiva come da identificazione catastale D/7, non è costituito in Condominio, dunque non ci sono oneri o spese condominiali attuali o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.



ZONIZZAZIONE Fg. 15 - P.R.G. del COMUNE di NAPOLI



Individuazione dell' immobile ubicato in Napoli  
alla Via Santa Maria delle Grazie a Loreto nn.17 - 18 - 19 - Piano Terra  
in N.C.E.U. SEZ MER - Fg 8 - Part.IIa 69

STRALCIO DELLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE DEL COMUNE DI NAPOLI SECONDO IL P.R.G.



Lo scrivente, nel merito, rimanda, anche, alla documentazione in allegato è nello specifico:

- A. Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Napoli allegato alla presente scrittura (All. n. 19);
- B. Al PG/2016/794548 del 11/10/2016 del Comune di Napoli allegato alla presente scrittura (All. n. 21);

Lo scrivente, ancora, sintetizza e chiarisce quanto segue:

1. L'immobile oggetto del presente procedimento rientra in zona A della Variante generale al Prg del Comune di Napoli approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (BURC n.29 del 14 giugno 2004) ed è censito come unità "rudere o sedime risultante da demolizione", disciplinato dall'art. 125;
2. Ai sensi dell'art. 125, che disciplina l'immobile de quo, <<trascorsi 5 anni dalla data di approvazione del piano, ove non sia intervenuti il cantieramento degli interventi di cui al precedente comma 2, i sedimi intertessati sono destinati ad attrezzature pubbliche previste dal DM del 2 aprile 1968 n. 1444>>.
3. In relazione alle destinazioni d'uso, la disciplina urbanistica vigente prevede per alcune aree ruderali la destinazione ad attrezzature pubbliche ai fini del soddisfacimento dello standard di quartiere (come da Tav. 8 – Specificazioni). Per le altre, l'art. 125 ammetteva le destinazioni originarie, oltre un'ampia gamma di funzioni tipo residenziale e terziario. Tuttavia, trascorsi cinque anni dalla data di vigenza del Prg, le aree non cantierate assumono anch'esse destinazione ad attrezzature da standard.  
Si tratta, in ogni caso, di una previsione aggiuntiva rispetto al bilancio di Prg, nel senso che i rapporti tra insediamenti e attrezzature sono garantiti dal Prg, nel rispetto del Dm 1444/1968 e della legislazione regionale in materia, indipendentemente dalle scelte di utilizzo dei ruderi, fermi restando i contenuti della Tav. 8.
4. A far data dal giugno 2009, ovvero a cinque anni dalla vigenza della Variante generale, si è determinata la condizione, prevista dall'art. 125, per la quale i ruderi e



le aree ruderali, non rientranti nella Tav. 8 e come tali già destinati a standard, hanno assunto una destinazione ad attrezzatura.

5. L'art. 125 precisa "destinati ad attrezzature pubbliche previste dal Dm del 2 Aprile 1968 n. 1444", quindi identifica i ruderi non tempestivamente cantierati come attrezzature da standard e quindi automaticamente assoggettate all'unico regime previsto dal Prg per le attrezzature di quartiere, ovvero quello dell'art. 56, che ne prevede il convenzionamento.
6. Ai sensi dell'Art. 56 della Variante per le attrezzature assoggettate ad uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso.
7. Di fatto, decaduto il vincolo espropriativo nel quinquennio 2009 – 2014, permane nel rispetto dell'art. 56, il vincolo conformativo che sussiste per tutte le attrezzature del Prg, che possono essere realizzate ab origine dai privati in regime di convenzionamento, conservando la proprietà dell'immobile, come infatti previsto dal comma 3 dell'art. 56 delle norme della Variante Generale.

Dunque, da tutto quanto precede, consegue che all'attualità l'immobile in oggetto può destinarsi:

- A. ad attrezzature ad uso pubblico previste da Dm del 2 aprile 1968 n.1444, come ad esempio ludoteca, asilo nido, spazio gioco, ecc..., (previo rispetto delle norme di settore, parere del Servizio competente e bozza di convenzione);
- B. oppure, per continuità d'uso, previo rispetto delle norme di settore e parere del Servizio competente e bozza di convenzione, nulla osta che possa destinarsi ad attività produttiva di carattere artigianale così come si presentava in origine.



**Risposta al quesito 7) – Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

Dal sopralluogo effettuato in data 14 maggio 2016 e come riportato nella relazione del Custode verbale di accesso (All. n°1), l'esperto estimatore precisa che l'immobile è in stato di abbandono ed avanzato stato di deterioramento come rilevabile anche dal Certificato di Eliminato Pericolo del 06 - 11 - 2014 e dalla relazione per la Comunicazione Inizio Lavori per la messa in sicurezza del 30 -10 - 2014 ed è disabitato.

**Risposta al quesito 8) – Specificare vincoli ed oneri gravanti sul immobile.**

- **Paragrafo a:** l'esperto ha potuto verificare come antecedente alla trascrizione del pignoramento oggetto del presente procedimento, trascrizione del 02 settembre 2015, ai nn. 17170 Registro Particolare / 22212 Registro Generale, a favore di C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.L. (C.F.:00394020630) – contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/8) ed alla trascrizione del 27/10/2015, ai nn. 18684 Registro Particolare/ 24234 Registro Generale, a favore C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.L. (C.F.:00394020630) – [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/18), non sussistono altre trascrizioni di pignoramento differenti da quella originante la presente procedura.  
Dalla documentazione in atti e quella recuperata, nella procedura in epigrafe risulta un intervento successivo al pignoramento in oggetto degli avvocati Bruno PISCITELLI e Mario Piscitelli ed in particolare i suddetti avvocati hanno presentato: *“Atto di intervento in procedura esecutiva immobiliare n.687/2015 RGE del Tribunale di Napoli, per il credito che ad oggi ammonta ad € 4.441,28 comprensivo degli oneri di legge con richiesta di partecipare alla distribuzione del ricavato dalla vendita immobiliare de quo in via privilegiata ai sensi dell'art.2751 bis n.2 cod. civ. trattandosi di credito di lavoro professionale.”* .

- **Paragrafo b:** Nell'atto di pignoramento non viene espressa la quota pignorata, ma si indica che vengono pignorati i diritti immobiliari nei limiti dei diritti di proprietà del debitore.

Nella nota di trascrizione del pignoramento del 02/10/2015 (Reg. gen. 22212 – Reg. part. 17170) contro [REDACTED] viene correttamente indicata la quota di 1/8 della piena proprietà, e l'immobile viene riportato come segue:



Comune Napoli – Catasto Fabbricati – Sez. MER – Foglio 8 – particella 69 – natura D/7 – indirizzo Via Santa Maria delle Grazie.

La stessa descrizione è contenuta nella nota di trascrizione del 27/10/2015 (Reg. gen.24234 – Reg. part. 18684) contro [REDACTED], per la quota di 1/18.

Il titolo esecutivo del creditore procedente è costituito da una sentenza del Tribunale di Napoli (n° 1256/2014 – pubblicata il 27/01/2014) che condanna [REDACTED] al pagamento di euro 35.000,00 ed [REDACTED] al pagamento di euro 25.000,00.

La stessa sentenza condanna entrambi i convenuti, in solido, al rimborso delle spese di giudizio per euro 3.608,00 oltre IVA, con attribuzione delle somme agli Avv. Marino e Bruno Piscitelli, i quali hanno presentato intervento nella procedura.

- Paragrafo c: l'immobile in oggetto, per quanto noto allo scrivente dalle ricerche effettuate e relazionate, non è interessato da provvedimento giudiziario di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- Paragrafo d: la consistenza immobiliare, per quanto noto allo scrivente dalle ricerche effettuate e relazionate, non è interessata da provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.
- Paragrafo e: l'unità immobiliare costituisce intero ed autonomo fabbricato con destinazione D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e non è costituito in Condominio.
- Paragrafo f: ad oggi non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultanti dalle indagini fin qui eseguite presso i Registri Immobiliari.

Lo scrivente ha in corso ulteriori indagini per individuare eventuali procedimenti giudiziari in corso inerenti l'immobile ed il suo proprietario; ad oggi non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, così come non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della cosa coniugale al coniuge; non risultano imposizioni derivanti da vincoli storico artistici; non risultano limitazioni d'uso del bene.



Risultano le ispezioni ipotecarie precedentemente riportate.

Non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

**Risposta al quesito 9) – Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Lo scrivente precisa che l'immobile oggetto del pignoramento, in precedenza descritto e catastalmente individuato, per quanto emerso dalle ricerche effettuate, non ricade su suolo demaniale e rimanda a quanto riportato nelle pagine 42, 43 e 44 (quesito 12), della presente relazione, circa i vincoli in merito alla destinazione d'uso dell'immobile *de quo*.

**Risposta al quesito 10) – Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

In base alla documentazione studiata ed integralmente allegata alla presente scrittura sotto forma di allegati dal n°1 al n°22 ,e dalla documentazione in atti di causa, lo scrivente CTU, ad oggi, non ha individuato oneri e pesi a favore di soggetti privati o soggetto pubblico.

Lo scrivente precisa che l'immobile oggetto del pignoramento, identificato nel Catasto di Napoli alla Sez Mer. al Fgl. 8, P.IIa 69 ed ubicato in via Santa Maria delle Grazie a Loreto civici nn.17, 18, 19, per quanto emerso dalle ricerche effettuate, non è gravato da censo, livello o uso civico.

**Risposta al quesito 11) – Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Per quanto concerne l'esistenza di spese di gestione del bene in oggetto, questo non è costituito in condominio. Altresì si rileva che necessità di urgenti opere di messa in sicurezza il cui costo non è qui preventivabile come riportato in relazione ricognitiva in atti e di seguito sintetizzato: <<*Lo scrivente non può essere più preciso nella descrizione dello stato dei luoghi sia per l'impossibilità materiale di accedere all'interno, sia per i palesi rischi nei confronti della sicurezza che la situazione presenta. Per quel poco che si è potuto intuire tramite la detto inspicio attraverso una grata esterna lo scrivente, ritiene che l'intera copertura sia nelle condizioni di "pericolo di crollo".*

*Una maggiore precisione sul livello di urgenza di una totale demolizione della copertura e suo successivo rifacimento si potrà fare solo quando sarà resa possibile*



*una più accurata indagine sull'effettivo stato di conservazione del solaio di copertura e degli altri elementi costruttivi dell'edificio.*

*Passando dalla valutazione dello stato di pericolo alla valutazione dei potenziali interventi volti al recupero strutturale del manufatto si può ipotizzare, si ripete per quanto è dato osservare, la necessità della totale demolizione della copertura e successivo rifacimento. Tale operazione che potrebbe preludere eventuali autorizzazioni d'Ufficio andrebbe concretizzata, previa idonea puntellatura dell'esistente, per settori; non venendosi ad identificare in tal modo la sussistenza di "demolizione totale">>.*

### **Risposta al quesito 12) – Procedere alla valutazione dei beni.**

Preliminarmente a tutto quanto segue si rimanda al:

- Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Napoli allegato alla presente scrittura (All. n. 19);
- Ed PG/2016/794548 del 11/10/2016 del Comune di Napoli allegato alla presente scrittura (All. n. 21);

ai cui contenuti ci si richiama nella redazione del presente paragrafo, in risposta al quesito ricevuto dallo scrivente.

Lo scrivente, ancora, premette alla stima che segue:

- ✓ L'immobile oggetto del presente procedimento rientra in zona A della Variante generale al Prg del Comune di Napoli, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004 (BURC n.29 del 14 giugno 2004), ed è censito come unità "rudere o sedime risultante da demolizione", disciplinato dall'art. 125;
- ✓ Ai sensi dell'art. 125, che disciplina l'immobile de quo, <<trascorsi 5 anni dalla data di approvazione del piano, ove non sia intervenuti il cantieramento degli interventi di cui al precedente comma 2, i sedimi interessati sono destinati ad attrezzature pubbliche previste dal DM del 2 aprile 1968 n. 1444>>.
- ✓ In relazione alle destinazioni d'uso, la disciplina urbanistica vigente prevede per alcune aree ruderali la destinazione ad attrezzature pubbliche ai fini del soddisfacimento dello standard di quartiere (come da Tav. 8 – Specificazioni). Per le altre, se cantierate entro i 5 anni dalla data di approvazione del Prg, l'art. 125 ammette le destinazioni originarie, oltre un'ampia gamma di funzioni tipo



residenziale e terziario. Tuttavia, trascorsi cinque anni dalla data di vigenza del Prg, le aree non cantierate assumono anch'esse destinazione ad attrezzature da standard. Si tratta, in ogni caso, di una previsione aggiuntiva rispetto al bilancio di Prg giacchè i rapporti tra insediamenti e attrezzature sono comunque già garantiti dal Prg, nel rispetto del Dm 1444/1968 e della legislazione regionale in materia, indipendentemente dalle scelte di utilizzo dei ruderi, fermi restando i contenuti della Tav. 8.

- ✓ A far data dal giugno 2009, ovvero a cinque anni dalla vigenza della Variante generale, si è determinata per l'immobile de quo la condizione prevista dall'art. 125 per la quale i ruderi e le aree ruderali, non rientranti nella Tav. 8 e come tali già destinati a standard, hanno assunto una destinazione ad attrezzatura.
- ✓ L'art. 125 inoltre precisa "destinati ad attrezzature pubbliche previste dal Dm del 2 Aprile 1968 n. 1444", quindi identifica i ruderi non tempestivamente cantierati come attrezzature da standard, e quindi automaticamente assoggettate all'unico regime previsto dal Prg per le attrezzature di quartiere, ovvero quello dell'art. 56, che ne prevede il convenzionamento.
- ✓ Ai sensi dell'Art. 56 della Variante per le attrezzature assoggettate ad uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso.
- ✓ Di fatto, decaduto il vincolo espropriativo nel quinquennio 2009 – 2014, permane nel rispetto dell'art. 56, il vincolo conformativo che sussiste per tutte le attrezzature del Prg, che possono essere realizzate ab origine dai privati in regime di convenzionamento, conservando la proprietà dell'immobile, come infatti previsto dal comma 3 dell'art. 56 delle norme della Variante Generale.

Dunque, da tutto quanto precede, consegue che all'attualità l'immobile in oggetto può destinarsi:

- ❖ ad attrezzature ad uso pubblico previste da Dm del 2 aprile 1968 n.1444, come ad esempio ludoteca, asilo nido, spazio gioco, ecc..., (previo rispetto delle norme di settore, parere del Servizio competente e bozza di convenzione);
- ❖ oppure, per continuità d'uso, può essere destinato ad attività produttiva di carattere artigianale, così come si presentava in origine, previo comunque



il rispetto delle norme di settore, il parere positivo del Servizio competente ed eventuale bozza di convenzione.

L'estimo urbano ha come oggetto i fabbricati civili, adibiti cioè ad abitazione, a negozio o ad ufficio, laboratori artigianali ed i loro fattori produttivi, vale a dire le aeree urbane, le infrastrutture edilizie e le opere di urbanizzazione che conferiscono alle stesse le caratteristiche per la localizzazione degli insediamenti urbani.

Il criterio di stima più appropriato nel valutare il bene in oggetto, dato il suo stato di *rudere* e la sua storia e conformazione di "fabbrica del ghiaccio (o banca dell'acqua)", al fine di determinarne il più probabile valore all'attualità è il valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione è il valore netto che si ricava dalla trasformazione di un bene ed è applicabile anche nel caso di fabbricati che, a seguito della trasformazione, acquistano un maggior valore economico sul mercato.

E' il caso, per esempio, dell'immobile de quo, che, per la sua localizzazione urbana, si presta ad essere trasformato da rudere in laboratorio artigianale, panificio, pastificio, o anche palestra e similare. La sua posizione, in seguito allo sviluppo urbanistico del Comune di Napoli, è infatti semi-centrale, prossima al centro di Napoli ed alle vie di comunicazioni su ferro (stazione ferroviaria di Piazza Garibaldi e stazione della circumvesuviana di Porta Nolana), su ruota (autostrada ingresso/uscita di Via Marina ed è sulla "Reggia Via per Portici") ed è prossimo al Porto di Napoli ed alle relative "vie marittime"; l'immobile de quo è vicino all'ospedale Loreto Mare e si trova in un quartiere densamente popolato ed in via di riqualificazione urbana.

Il valore di trasformazione ( $V_t$ ) di un edificio si determina, quindi, per differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato ( $V_p$ ) ed il costo sostenuto per la trasformazione ( $C_n$ ):

$$V_t = V_p - C_n$$

In cui  $C_n$  = tutti i costi diretti affrontati per la trasformazione e la somma algebrica dei mancati redditi rispetto al reddito medio annuo ottenibile prima della trasformazione, riferiti alla fine del periodo di transizione e cioè al momento in cui ha origine la normale redditività dell'immobile trasformato.

Nel nostro caso i mancati redditi sono da considerarsi nulli poiché l'immobile, all'attualità, non è agibile.



Per quanto concerne i costi per la ristrutturazione – restauro filologico dell'immobile *de quo*, lo scrivente (in base alla propria esperienza lavorativa nonché a seguito di contatti con operatori del settore e ricordando che nelle pratiche edilizie recuperate presso il Comune di Napoli vi è relazione tecnica a firma dell'arch.  in cui si legge: <<Che non si sono rilevati dissesti statici e lesioni alle strutture portanti verticali interne ed esterne in tufo e sia cedimenti alle fondazioni>>) ha stimato il costo degli interventi necessari nella prudente misura di 850,00 euro/mq. comprendendo in tale cifra il costo di operai specializzati, il costo ed il trasporto in loco dei materiali occorrenti il finale il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta il recupero, eventuale, del materiale presente in loco e quanto altro occorrente per la realizzazione dell'intervento nella regola dell'arte.

Tenendo conto che la superficie complessiva dell'immobile da risanare – restaurare (restauro filologico) è pari a: 630,00 mq. ca. + 230,00 mq. ca. = 860,00 mq.

In merito al calcolo della superficie, si precisa che suddetta superficie è il risultato di un *calcolo di massima* poiché lo scrivente, non potendo entrare e procedere al rilievo dell'intero immobile, ha provveduto a rilevare il perimetro esterno dell'edificio, come in precedenza riportato, e successivamente all'uso di un calcolo proporzionale confrontando le misure rilevate con quelle desumibili nelle planimetrie catastali. In merito si precisa che nella documentazione catastale non è specificata la consistenza dell'edificio.

Le piantine catastali sono in numero di due: la prima per il piano terra che, dalle operazioni prima descritte, è pari ad una superficie di ca. 706,80 mq e la seconda per il piano primo, visibilmente più piccolo del piano terra, organizzata in due "zone": la prima di superficie pari a ca. 221,16 mq e la seconda pari a ca. 42,25 mq per un totale di circa 263,41 mq. Suddette superfici sono da intendersi "lorde" poiché derivanti da rapporti proporzionali tra le misure rilevate nelle planimetrie catastali ed il rilievo del perimetro esterno dell'edificio (che misurano da via Cosenz in senso orario: 34,90 ml; 22,80 ml; 27,10 ml); per ottenere le probabili superfici "nette" si dovrà quindi detrarre da ognuna delle richiamate superfici (S) il 10% delle stesse pari cioè alla superficie dei muri esterni, ottenendo:

S netta piano terra= 706,80 mq – 70,68 mq = 636,12 mq che in cifra tonda è pari a 630,00 mq ca.;

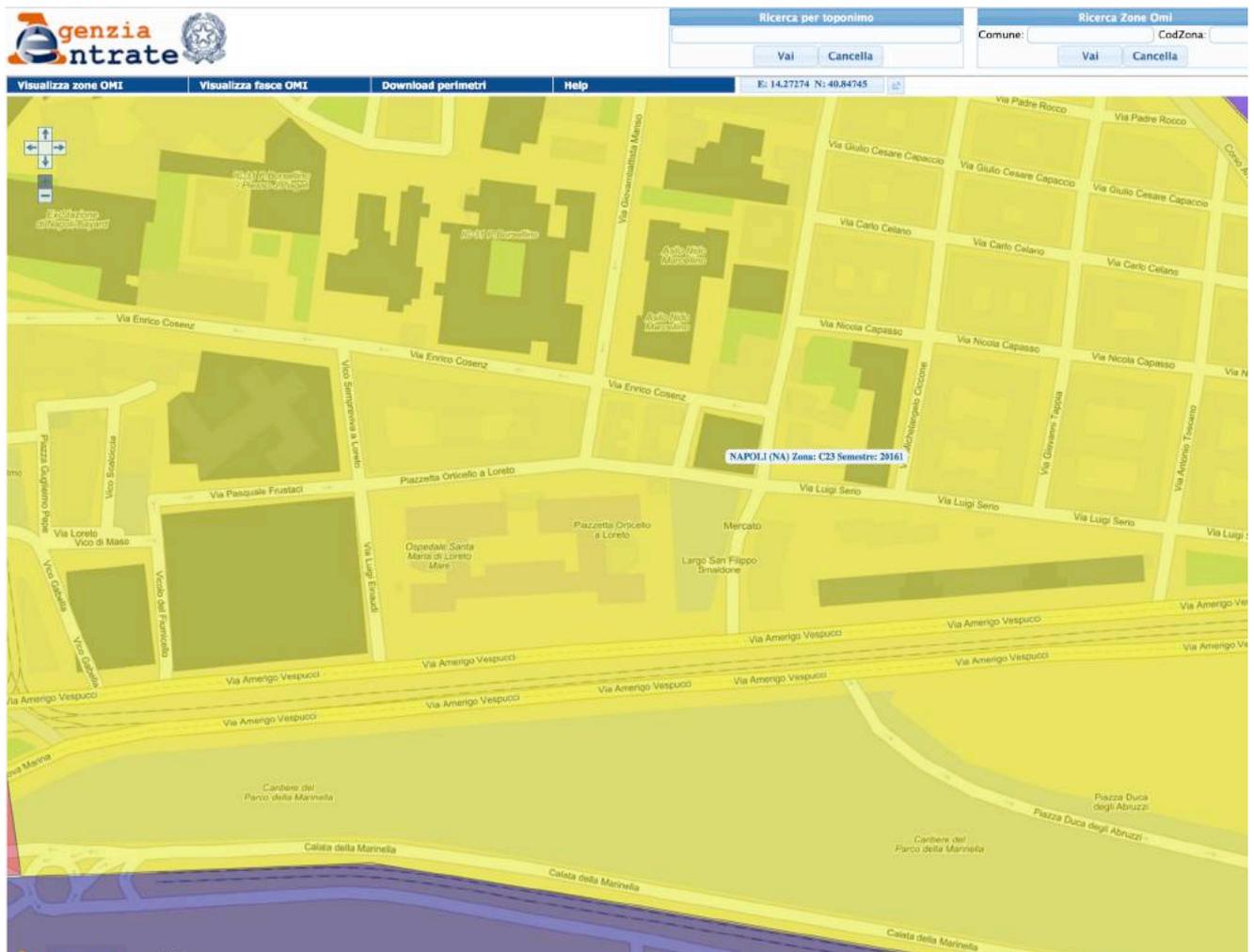
S netta piano primo= 263,41 mq – 26,34 mq = 237,07 mq che in cifra tonda è pari a 230,00 mq ca.



Dunque la superficie “netta” dell’ intero immobile, così ricavata, è da considerarsi A CORPO (poiché non è stato possibile rilevare l’immobile) ed è pari a 860,00 mq.

Si ha che l’intero intervento di riqualificazione – restauro filologico del edificio *de quo* è computato come di seguito riportato:

$$C_n = 860,00 \text{ mq} * 850,00 \text{ euro/mq} = 731.000,00 \text{ euro}$$



Classificazione Individuazione (A) dell’ambito-zona commerciale in cui è inserito il fabbricato de quo

Il valore di mercato dell’immobile trasformato  $V_p$  (ristrutturato/restaurato), è pari alla sua superficie per il più probabile valore di compravendita degli immobili analoghi adibiti a laboratori, nella fattispecie svolta un’accurata indagine di mercato si è individuata una banda d’oscillazione compresa tra un minimo di 938,00 € ed un massimo di 1.950,00 €.



Lo scrivente ritiene di dover considerare il valore massimo poiché, in seguito al risanamento – restauro filologico, l'immobile debba considerarsi per rifiniture, impianti e soprattutto per posizione del tutto simile ad analoghi immobili con valore massimo. Avremo quindi che:

$$V_p = 860,00 \text{ mq} * 1.950,00 \text{ euro/mq} = 1.677.000,00 \text{ euro}$$

Da cui discende, come prima individuato, il più probabile valore di trasformazione ( $V_t$ ) dell'edificio in stato di rudere ubicato in Napoli alla via Santa Maria delle Grazie nn. 17/18/19:

$$V_t = V_p - C_n = 1.677.000,00 \text{ euro} - 731.000,00 \text{ euro} = 946.000,00 \text{ euro}$$

**$V_t = 946.000,00 \text{ euro}$**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	480	960	L	1,8	3,6	N
Laboratori	NORMALE	970	1950	L	2,9	5,6	N

Elementi per la Stima A dell'ambito-zona commerciale in cui è inserito il fabbricato de quo



Borsinoimmobiliare.it

Il riferimento sicuro per ogni operazione immobiliare

Home Guida alla consultazione Collabora con noi Condizioni di utilizzo Web Service Contatti

ACCESSO OPERATORI | REGISTRAZIONE OPERATORI

 VENDI SUBITO	 AFFITTA SUBITO	 STIMA IN LOCO	 STIMA TELEFONICA	 STIMA ONLINE	 CALCOLATORE MQ COMMERCIALI	 CALCOLATORE VALORE CATASTALE
COME VALUTARE GLI IMMOBILI	COME VENDERE AL MEGLIO	GUIDA ALL'ACQUISTO SICURO	GUIDA PRATICA ALLA LOCAZIONE	SUCCESSIONI & DONAZIONI	NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI	CONFRONTO MUTUI IMMOBILIARI

L'INVERNO È ARRIVATO! ACQUISTA UNA CALDAIA A CONDENSAZIONE

RISPARMIA FINO AL 35% SULLA TUA BOLLETTA

30% DI SCONTO

immediato

## Napoli - NA

Cerca indirizzo

Zona Via Vespucci

Vedi Rendimenti di locazione
Stampa Quotazioni di zona
Salva Quotazioni di zona (pdf)

INDIETRO

VALUTAZIONI CERTIFICATE  
a partire da 110 €

WEBSERVICE DATI IMMOBILIARI

Sei un agente immobiliare esperto ?

Sportello Telematico

Visure e Dati Immobiliari on line

PLANIMETRIE CATASTALI  
19,80 €

ELAB. & ESTRATTI MAPPA  
a partire da 19,80 €

Classificazione-individuazione (B) dell'ambito-zona commerciale in cui è inserito il fabbricato de quo



Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali		Quotazioni & Rendimenti (febbraio 2023)					
Comune	Napoli						
Zona	Via Vespucci						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rend
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Ta capite
Abitazioni civili (In buono stato)	1.578	<b>2.005</b>	2.431	3,4	<b>4,7</b>	6,0	<b>2,0</b>
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.066	<b>1.344</b>	1.621	2,6	<b>3,4</b>	4,3	<b>3,0</b>
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rend
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Ta capite
Uffici (In buono stato)	1.621	<b>2.048</b>	2.474	3,4	<b>4,7</b>	6,0	<b>2,0</b>
Uffici strutturati (In buono stato)	1.706	<b>2.176</b>	2.645	4,3	<b>6,0</b>	7,7	<b>3,0</b>
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rend
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Ta capite
Autorimesse (In buono stato)	734	<b>921</b>	1.109	1,7	<b>2,6</b>	3,4	<b>3,0</b>
Box (In buono stato)	1.109	<b>1.408</b>	1.706	3,4	<b>4,3</b>	5,1	<b>3,0</b>
Posti auto coperti (In buono stato)	683	<b>853</b>	1.024	1,7	<b>2,6</b>	3,4	<b>3,0</b>
Posti auto scoperti (In buono stato)	478	<b>597</b>	717	0,9	<b>1,3</b>	1,7	<b>2,0</b>
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rend
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Ta capite
Capannoni tipici (In buono stato)	444	<b>670</b>	896	1,7	<b>2,1</b>	2,6	<b>3,0</b>
Laboratori (In buono stato)	938	<b>1.408</b>	1.877	2,6	<b>3,8</b>	5,1	<b>3,0</b>
Magazzini (In buono stato)	486	<b>734</b>	981	0,9	<b>1,7</b>	2,6	<b>2,0</b>
Negozi (In buono stato)	1.749	<b>2.666</b>	3.583	5,1	<b>8,5</b>	11,9	<b>3,0</b>

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro ca giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declin responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Elementi per la Stima (B) dell'ambito-zona commerciale in cui è inserito il fabbricato de quo

#### Tenendo conto che:

- l'immobile *de quo* non è interessato da vincoli della Soprintendenza Beni Culturali e/o Archeologici ecc.;
- che l'immobile, alla data del sopraluogo, non era agibile ed è classificato come rudere con le implicazioni di cui alle pag. 42, 43 e 44 della presente scrittura;
- che la stima effettuata ha di fatto prodotto un valore a corpo, per i limiti espressi nel presente scritto e sintetizzati nelle prime pagine del paragrafo 12 .

Lo scrivente, per i motivi sopra riportati, ha proceduto ad una riduzione del valore di mercato del 20% (mantenendosi in ogni caso all'interno dell'intervallo 10% ed il 20% del valore di mercato in ragione delle differenze esistenti al momento della stima fra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile) per l'edificio *de quo*.



In Conclusione, si ha quindi:

**il valore dell'IMMOBILE sito alla Via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.17, n.18 e n.19 (meglio identificato e descritto nei paragrafi precedenti), decurtato del 20% è pari a:**

$$\begin{aligned} V &= 946.000,00 \text{ euro} - (946.000,00 \text{ euro} \times 20\%) \\ &= 946.000,00 \text{ euro} - 189.200,00 \text{ euro} = \end{aligned}$$

**V = 756.800,00 euro (settecentocinquantaseimilaottocento,00 euro)**

Nello specifico richiamando che dall'esame della certificazione notarile risulta che [REDACTED] è piena proprietaria di 1/18 dell'immobile ed [REDACTED] è pieno proprietario di 1/8 dell'immobile (1/12 in proprio e 1/24 in regime di comunione con il coniuge [REDACTED]), l'immobile risulta pignorato per una quota complessiva pari a 13/72 (1/18 + 1/8) della piena proprietà dello stesso. Si ha:

- Valore quota di [REDACTED] è piena proprietaria della quota di 1/18 dell'immobile:

$$1/18 * 756.800,00 \text{ euro} = 42.044,44 \text{ euro};$$

- [REDACTED] è pieno proprietario della quota di 1/8 dell'immobile (1/12 in proprio e 1/24 in regime di comunione con il coniuge [REDACTED]):

$$1/8 * 756.800,00 \text{ euro} = 94.600,00 \text{ euro}$$

(di cui  $1/12 * 756.800,00 \text{ euro} = 63.066,00 \text{ €}$  in proprio e  $1/24 * 756.800,00 = 31.533,00$  con il coniuge [REDACTED]).



**Risposta al quesito 13) – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

La presente procedura esecutiva è stata avviata da CEM Cimarosa Edilizia Meridionale S.r.l. contro [REDACTED], nato a San Giorgio a Cremano il 10/09/1950 (pignoramento trascritto il 02/10/2015 sulla piena proprietà di 1/8) ed [REDACTED], nata a San Giorgio a Cremano l'11/08/1961 (pignoramento trascritto il 27/10/2015 sulla piena proprietà di 1/18).

Nell'atto di pignoramento l'immobile staggito è così descritto:

fabbricato in Napoli alla Via S. Maria delle Grazie nn. 17-18-19, riportato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio Servizi Catastali alla partita 1108068, Sez. MER, fgl. 8, p.lla 69, ZC 13, cat. D/7, RD euro 13.789,40, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze ed accessioni, con tutti i diritti nulla escluso ed eccettuato.

Nell'atto di pignoramento non viene espressa la quota pignorata, ma si indica che vengono pignorati i diritti immobiliari nei limiti dei diritti di proprietà del debitore.

Nella nota di trascrizione del pignoramento del 02/10/2015(Reg. gen. 22212 – Reg. part. 17170) contro [REDACTED] viene correttamente indicata la quota di 1/8 della piena proprietà, e l'immobile viene riportato come segue:

Comune Napoli – Catasto Fabbricati – Sez. MER – Foglio 8 – particella 69 – natura D/7 – indirizzo Via Santa Maria delle Grazie.

La stessa descrizione è contenuta nella nota di trascrizione del 27/10/2015 (Reg. gen.24234 – Reg. part. 18684) contro [REDACTED], per la quota di 1/18.

Il titolo esecutivo del creditore precedente è costituito da una sentenza del Tribunale di Napoli (n° 1256/2014 – pubblicata il 27/01/2014) che condanna [REDACTED] al pagamento di euro 35.000,00 ed [REDACTED] al pagamento di euro 25.000,00.

La stessa sentenza condanna entrambi i convenuti, in solido, al rimborso delle spese di giudizio per euro 3.608,00 oltre IVA, con attribuzione delle somme agli Avv. Marino e Bruno PISCITELLI, i quali hanno presentato intervento nella procedura.



In ogni caso dall'esame della certificazione notarile risulta che [REDACTED] è piena proprietaria di 1/18 dell'immobile, ed [REDACTED] è pieno proprietario di 1/8 dell'immobile (1/12 in proprio e 1/24 in regime di comunione con il coniuge [REDACTED]).

Il notaio ha, altresì, rilevato che le pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato sono le seguenti:

N	TIPO FORMALITA'	SOGGETTO FAVORE	SOGGETTO CONTRO	DATA
1	Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	28/05/2004 nn.14965/9323
2	Pignoramento	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	02/10/2015 22212/17170
3	Pignoramento	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	27/10/2015 24234/18684

Si ripete quanto riportato al paragrafo precedente:

**il valore dell'IMMOBILE sito alla Via Santa Maria delle Grazie a Loreto n.17, n.18 e n.19 (meglio identificato e descritto nei paragrafi precedenti), decurtato del 20% è pari a:**

$$V = 946.000,00 \text{ euro} - (946.000,00 \text{ euro} \times 20\%) = 946.000,00 \text{ euro} - 189.200,00 \text{ euro} =$$

$$\underline{\underline{V = 756.800,00 \text{ euro (settecentocinquantaseimilaottocento,00 euro)}}}$$

Nello specifico richiamando che: dall'esame della certificazione notarile risulta che [REDACTED] è piena proprietaria di 1/18 dell'immobile, ed [REDACTED] è pieno proprietario di 1/8 dell'immobile (1/12 in proprio e 1/24 in regime di comunione con il coniuge [REDACTED]), quindi l'immobile risulta pignorato per una quota complessiva pari a 13/72 (1/18 + 1/8) della piena proprietà dell'immobile de quo si ha:



- Valore quota di [REDACTED] è piena proprietaria di 1/18 dell'immobile:

$$\underline{1/18 * 756.800,00 \text{ euro} = 42.044,44 \text{ euro};}$$

- [REDACTED] è pieno proprietario di 1/8 dell'immobile (1/12 in proprio e 1/24 in regime di comunione con il coniuge [REDACTED]):

$$\underline{1/8 * 756.800,00 \text{ euro} = 94.600,00 \text{ euro}}$$

(di cui 1/12 \*756.800,00 euro = 63.066,00 € in proprio e 1/24 \*756.800,00=31.533,00 con il coniuge [REDACTED])

**Risposta al quesito 14) – Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Dall'esame della certificazione notarile risulta che [REDACTED] è piena proprietaria di 1/18 dell'immobile, ed [REDACTED] è pieno proprietario di 1/8 dell'immobile (1/12 in proprio e 1/24 in regime di comunione con il coniuge [REDACTED]).

Dall'allegato n. 20 si ricava che:

- il sig. [REDACTED], risiede in viale dei Pianeti n.36 sc. C Pi.4, Int.13 (quartiere Secondigliano –Na.) ed è ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] in data 02/10/1968. Ancora nel certificato di matrimonio si legge alla voce Annotazioni: <<con atto in data 08/07/1986 N. Rep. 14053 del Dr. GUIDA Maria Notaio in Napoli gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 09/10/1986. Data annotazione 19-01-2003.>>.
- la sig.ra [REDACTED], risiede in [REDACTED] ed ha contratto matrimonio il 29 luglio 1992 con il sig. [REDACTED]. Ancora nel certificato di matrimonio si legge alla voce Annotazioni: <<con atto in data 27/05/1997. Rep. 248303 a rogito del notaio Carlo TAFURI del distretto notarile di Napoli gli sposi ... hanno stipulato convenzioni matrimoniali DI SEPARAZIONE DEI BENI. Data annotazione 29-09-1998.>>.



Si ripete che il notaio ha, altresì, rilevato che le pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato sono le seguenti:

N	TIPO FORMALITA'	SOGGETTO FAVORE	SOGGETTO CONTRO	DATA
1	Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	28/05/2004 nn.14965/9323
2	Pignoramento	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	02/10/2015 22212/17170
3	Pignoramento	C.E.M. Cimarosa Edilizie Meridionali S.r.l.	[REDACTED]	27/10/2015 24234/18684

Il notaio precisa che non risultano trascritte le accettazioni delle eredità di [REDACTED], che nella dichiarazione di successione di [REDACTED] non risulta indicato il cespite oggetto della presente procedura, e che alla morte di [REDACTED] non è stata presentata denuncia di successione.

Si rimanda e si integra con le indagini ipotecarie effettuate dallo scrivente e riportate in allegati nn. 10,11 e 12 ed ai titoli in alleato nn. 14,15 e 21.



## Elenco Allegati:

- ALLEGATO n°1– Relazione del Custode dott. Federico TOLEDO;
- ALLEGATO n°2 – Rilievo fotografico;
- ALLEGATO n°3 – Rilievo metrico perimetro esterno;
- ALLEGATO n°4 – Foglio di mappa catasto fabbricati attuale;
- ALLEGATO n°5 – Foglio di mappa catasto terreni attuale;
- ALLEGATO n°6 – Planimetrie catastali;
- ALLEGATO n°7 – Visura catastale attuale;
- ALLEGATO n°8 – Visura catastale storica;
- ALLEGATO n°9 – Copia documentazione in Ufficio Sicurezza ed Edilizia Privata del Comune di Napoli;
- ALLEGATO n°10– Ispezioni ipotecarie per immobile con note;
- ALLEGATO n°11 – Ispezioni ipotecarie per nominativo: [REDACTED];
- ALLEGATO n°12 – Ispezioni ipotecarie per nominativo: [REDACTED];
- ALLEGATO n°13 – Ufficio del Registro Successioni di Napoli
  - Richiesta di Trascrizione contro l'eredità [REDACTED] (nato a Napoli il 18-7-1915 e deceduto a S. Giorgio a Cremano il 9/9/1979);
  - Richiesta di Trascrizione contro l'eredità [REDACTED] (nato a Napoli il 14-11-1911 e deceduto a Napoli il 6/11/1968).
- ALLEGATO n°14 – Atto per Notaio Carlo IACCARINO (distretto Notarile di Napoli) del 22/11/1982 Rep.n. 90511 e Racc. n. 9994;
- ALLEGATO n°15 – Atto per Notaio Luciano DI TRANSO (distretto Notarile di Napoli) del 02 marzo 1956, Rep.n. 3823 e Racc. n.1842;
- ALLEGATO n°16 - Tavole di zonizzazione PRG del Comune di Napoli: TAV. n. 6;
- ALLEGATO n°17 - *Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale*: TAV. n. 7, TAV. n. 8.
- ALLEGATO n°18 Dalle “*Norme d’attuazione testo coordinato Parte II Disciplina del centro storico*”. Art. n. 63 ed Art. 125.
- ALLEGATO n°19 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.



- ALLEGATO n° 20 – Estratto dei Certificati di Matrimonio e Residenza di [REDACTED] e [REDACTED]
- ALLEGATO n° 21 – ESTRATTO COPIA documentazione in Ufficio Edilizia Privata Comune di Napoli.
  - Disposizione dirigenziale n. 62 del 5 feb. 2004;
  - Relazione PG/2016/794548 del 11/10/2016;
  - *Relazione generale progetto di restauro e risanamento del 05 2016;*
  - *Rinuncia ad eredità atto del 29 01 1980 Notaio Enrico LICENZIATI Repr.55000- Racc.3306 e nota di trascrizione.*
- ALLEGATO n° 22 – Elementi utili alla Stima del fabbricato.
- ALLEGATO n° 23 - Documentazione di invio relazione alle parti.

