Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli

Tribunale Civile di Napoli
Sezione Quinta

PROCEDURA ESECUTIVA: n° R.G.E. 108/2005

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SALVATORE DI LONARDO

CREDITORE PROCEDENTE: ITALFONDIARIO S.P.A. - ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO S.P.A.

DEBITORE ESECUTATO: [redacted]

CREDITORI INTERVENUTI: GEST LINE S.p.A.

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice

1.0 Premesse pag. 4

2.0 Mandato conferito all'*esperto* pag. 5

A.1 Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. pag. 5

A.2 Titolo di acquisto in favore del *debitore esecutato* pag. 7

A.3 Regime patrimoniale del *debitore esecutato* pag. 10

A.4 Elenco cronologico delle formalità pregiudizievoli pag. 10

B.1 Identificazione e descrizione dei beni pignorati – Conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi –Caratteristiche dello stabile e contesto socio-territoriale pag. 11

B.2 Pertinenze ed accessori degli immobili pignorati pag. 17

B.3 Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni) pag. 19

B.4 Verifiche sulla descrizione ed identificazione dei beni pignorati (confronto con l'atto di pignoramento e con il titolo di provenienza a favore del *debitore esecutato*) pag. 19

C.1 Attuale stato di occupazione degli immobili pignorati pag. 26

C.2 Esistenza di contratti di locazione registrati relativi agli immobili pignorati pag. 26

C.3 Valore locativo degli immobili pignorati pag. 27

D.1 Sussistenza di diritti reali e/o vincoli sugli immobili pignorati ovvero di diritti demaniali e/o di cause in corso e relativi oneri di affranco pag. 28

D.2 Sussistenza di vincoli condominiali sugli immobili pignorati pag. 28

D.3 Ammontare medio delle spese condominiali – Esistenza di spese straordinarie già deliberate o di cause in corso Accertamento di quote condominiali insolute pag. 28

E.1 Conformità urbanistica degli immobili pignorati pag. 29

E.2 Accertamento di violazioni della normativa urbanistico-edilizia pag. 35

E.3 Costi necessari per la sanatoria o per la rimozione degli abusi pag. 37

E.4 Verifica della destinazione urbanistica (terreni e/o fabbricati rurali) pag. 38

F.1 Possibilità di effettuare la vendita per lotti e relativa individuazione pag. 39

F.2 Divisibilità degli immobili nel caso di pignoramento pro-quota pag. 42

G.1 Valore di mercato degli immobili pignorati, considerati perfettamente lecito dal punto di vista urbanistico, nonché libero da vincoli e/o da persone pag. 43

G.2 Decurtazioni al valore di stima e valore finale netto degli immobili pignorati pag. 50

G.3 Valutazione dell'intero in caso di pignoramento pro-quota pag. 51

3.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati pag. 52

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appendice

A. *Processo verbale* del sopralluogo effettuato in data 28 aprile 2016

Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva immobiliare n° R.G.E. 108/2005 pendente presso il Tribunale di Napoli
2. Certificazione notarile depositata agli atti della procedura
3. Titoli di provenienza ultraventennale
4. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al catasto fabbricati del Comune di Casavatore con i seguenti estremi: foglio 2, particella 40, subalterno 7 (**LOTTO 1**)
5. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al catasto fabbricati del Comune di Casavatore con i seguenti estremi: foglio 2, particella 40, subalterno 7 (**LOTTO 1**)
6. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al catasto fabbricati del Comune di Casavatore con i seguenti estremi: foglio 2, particella 41, subalterno 1 (**LOTTO 2**)
7. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al catasto fabbricati del Comune di Casavatore con i seguenti estremi: foglio 2, particella 41, subalterno 1 (**LOTTO 2**)
8. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al catasto fabbricati del Comune di Casavatore con i seguenti estremi: foglio 2, particella 41, subalterno 1 (**LOTTO 3**)
9. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al catasto fabbricati del Comune di Casavatore con i seguenti estremi: foglio 2, particella 41, subalterno 1 (**LOTTO 3**)
10. Estratto di mappa del catasto terreni della zona
11. Titolo di acquisto a favore del *debitore esecutato*
12. Rilievi fotografici eseguiti in fase di sopralluogo
13. Documentazione catastale relativa al lastrico solare del corpo di fabbrica insistente sulla particella 40 del foglio 2 (ex 18) del catasto fabbricati del Comune di Casavatore
14. Certificazione informativa rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore
15. Incartamenti relativi alla pratica di condono n° 8161/1987 pendente su alcuni degli immobili pignorati (segnatamente sul **LOTTO 1** e sul **LOTTO 3** di vendita)
16. Certificato di destinazione urbanistica e dei vincoli rilasciato dal Comune di Casavatore
17. Proposte commerciali rilevate dall'*esperto*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.

1.0 Premesse

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Di Lonardo, della V^ Sezione Civile del Tribunale di Napoli ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, con studio in Napoli alla Via Consalvo n° 8, ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 9662, del ruolo di *esperto stimatore* nella procedura indicata in epigrafe.

L'attività compiuta dallo scrivente, al fine di adempiere al suddetto incarico, si è concretata nel sopralluogo dei beni sottoposti a pignoramento e nell'espletamento di tutti gli ulteriori accertamenti richiesti dal mandato.

Questi ultimi hanno materialmente presupposto lo svolgimento di molteplici indagini, presso svariati pubblici uffici[1].

Nell'ambito di tali indagini sono stati visionati ed acquisiti numerosi incartamenti.

Per ovvie ragioni di brevità, solo alcuni figurano tra gli allegati al presente elaborato.

Gli immobili pignorati sono stati visionati in data 28 aprile 2016 alla presenza degli occupanti, ritualmente identificati in quella sede.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Nel corso di tali accessi sui luoghi, si è proceduto a:

- accertare l'effettivo stato di occupazione dei cespiti;
- verificare l'attendibilità delle planimetrie attualmente depositate agli atti del Catasto;
- effettuare i rilievi fotografici del caso;
- riscontrare l'attuale stato di conservazione e di manutenzione degli immobili staggiti.

Al termine del sopralluogo è stato redatto un *processo verbale*, controfirmato da tutti i presenti, in cui sono state brevemente riepilogate le operazioni compiute sui luoghi, nonché puntualmente annotate le dichiarazioni acquisite in quella sede (cfr. manoscritto riportato in ordine cronologico in appendice A al presente elaborato).

Negli allegati numerati da 1 a 17 sono riportati alcuni dei documenti acquisiti nell'ambito delle indagini effettuate, in quanto espressamente richiesti dal Giudice dell'Esecuzione, ovvero poiché ritenuti particolarmente significativi dall'*esperto*.

Agli stessi si farà costante riferimento nel prosieguo, ogni volta che l'esposizione dei fatti renderà ciò necessario.

[1] Conservatoria dei Registri Immobiliari; Archivio Notarile di Napoli; Uffici Tecnici ed Anagrafici del Comune di Casavatore; Uffici Catastali ed Uffici Erariali dell'Agenzia delle Entrate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.
Tel/Fax:

2.0 Mandato conferito all'*esperto*

Nel presente paragrafo saranno esaminati separatamente, e secondo l'ordine con cui sono stati formulati, i diversi punti del mandato conferito dal Giudice dell'Esecuzione.

Preliminarmente si evidenzia quanto segue.

- La consistenza immobiliare sottoposta alla procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 108/2005, promossa da ITALFONDIARIO S.p.A. (P.IVA. 00880671003) in danno di [redacted] è individuata nell'atto di pignoramento col seguente ordine:

1. Appartamento sito in Casavatore (NA) alla Via Giovanni Esposito n° 7, composto di quattro vani, cucinotto, bagno e terrazzo, ubicato al primo piano, riportato all'Agenzia del Territorio del Comune di Casavatore (NA) al foglio 18, particella 40 subalterno 7, ex scheda B6543/87.
2. Appartamento sito in Casavatore (NA) alla Via Giovanni Esposito n° 7, composto di un vano, cucina e bagno, ubicato al piano terra, riportato all'Agenzia del Territorio del Comune di Casavatore (NA) al foglio 18, particella 41 subalterno 1, ex scheda B5654/87.
3. Appartamento sito in Casavatore (NA) alla Via Giovanni Esposito n° 7, composto di un vano, cucina e bagno, ubicato al piano terra, riportato all'Agenzia del Territorio del Comune di Casavatore (NA) al foglio 18, particella 41 subalterno 2, ex scheda B5642/87.

Nel titolo esecutivo è specificato che il pignoramento è da intendersi esteso a tutte gli accessori e pertinenze e, in particolare, ai corrispondenti diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui gli anzidetti immobili fanno parte.

Il suddetto pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 25 febbraio 2005 ai nn. 9310/5444 (cfr. documento riportato in allegato 1 al presente elaborato).

I dati catastali e l'indirizzo riportati nella nota di trascrizione corrispondono a quelli menzionati nell'atto di pignoramento

≈≈≈

A.1 Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C.

Agli atti della procedura risulta depositata una certificazione notarile, datata 8/6/2005, a firma del Dott. Roberto Chiari, Notaio in Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (cfr. documento riportato in allegato 2).

Il periodo investigato dal Notaio relatore si estende a ritroso sino alla provenienza ultraventennale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Do
Vi

I titoli di provenienza ultraventennale devono ritenersi i seguenti (cfr. documenti riportati in allegato 3):

- atto di compravendita rogato dal Notaio Candela di Frattamaggiore in data 27 dicembre 1952, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 4/2/1953 con numeri di registro generale 2972 e 2973.
- atto di compravendita rogato dal Notaio Candela di Frattamaggiore in data 9 gennaio 1955, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 4/2/1955 con numero di registro generale 3494.

Con i suddetti atti di compravendita tale [redacted] acquistò una serie di immobili facenti parte di un comprensorio edilizio sito in Casavatore alla Via Giovanni Esposito n° 7 e caratterizzato dalla presenza di un cortile interno.

Tra i suddetti immobili erano compresi due terranei dislocati in fondo al suddetto cortile, nonchè tre stanze (una delle quali corredata di cucina) ubicate al primo piano del comprensorio ed aventi accesso da una scala che si dipartiva dal suddetto cortile.

Nei citati titoli di provenienza ultraventennale non sono mai menzionati gli estremi catastali salienti (foglio, particella e subalterno).

Esaminati i più antichi titoli di provenienza (a ritroso sino al 1930), e le più antiche mappe catastali (datate 1939-1940), si è capito che i due terranei menzionati nell'atto del 27/12/1952 corrispondono ai beni indicati al punto 2 ed al punto 3 dell'atto di pignoramento.

Per quanto attiene le stanze ubicate al primo piano (menzionate sia nell'atto del 27/12/1952 che in quello del 9/1/1955), si è **arguito** che le stesse sono poi confluite nel bene indicato al punto 1 dell'atto di pignoramento.

La terminologia adoperata non è casuale.

Per alcune delle stanze d'interesse non risultano acquisiti, invero, antichi grafici catastali da cui desumere esattamente il pregresso stato dei luoghi, nè – tantomeno – le indicazioni rinvenute nei titoli esaminati (sia quelli ultraventennali sia quelli più antichi) aiutano a comprendere.

La documentazione catastale relativa agli immobili pignorati è completa, essendo stati acquisiti dall'*esperto* tutti i certificati censuari e le planimetrie catastali attualmente depositate agli atti del catasto.

I documenti in parola (visure e planimetrie) sono ordinatamente riportati:

- per il bene indicato al punto 1 dell'atto di pignoramento, negli allegati 4-5;
- per il bene indicato al punto 2 dell'atto di pignoramento, negli allegati 6-7;
- per il bene indicato al punto 3 dell'atto di pignoramento), negli allegati 8-9.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

Si evidenzia da subito che per effetto di sopravvenuti e più recenti aggiornamenti catastali d'ufficio, gli immobili d'interesse ricadono sull'attuale foglio 2 del catasto fabbricati del Comune di Casavatore e non sul foglio 18 come indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

≈≈≈

A.2 Titolo di acquisto in favore dei *debitore esecutato*

In via preliminare si evidenzia che gli immobili pignorati fanno parte di un più ampio caseggiato, costituito da due distinti corpi di fabbrica separati da un cortile ad uso comune ad entrambi e solo ad essi.

Gli anzidetti distinti corpi di fabbrica insistono su due diverse particelle del medesimo foglio 2 (ex 18) del catasto fabbricati del Comune di Casavatore, e precisamente:

- sulla particella 40, il corpo di fabbrica prospiciente sullo spiazzo di accesso dalla strada pubblica denominata Via Giovanni Esposito;
- sulla particella 41, il corpo di fabbrica dislocato in fondo al cortile pertinenziale.

In allegato 10 alla presente relazione è riportato un estratto di mappa del catasto dei terreni della zona (il foglio 2 del catasto terreni è uguale al foglio 2 del catasto fabbricati).

La particella 40, corrispondente al citato cortile, è stata opportunamente evidenziata.

Gli immobili pignorati sono pervenuti al *debitore esecutato* in virtù di successione della su

In allegato 11 è riportata la relativa nota di trascrizione (nn. 13135/12250 del 9/6/1978).

L'indirizzo riportato in detta nota è quello già menzionato nei titoli di provenienza ultraventennale (e corrispondente, di fatto, ai luoghi d'interesse).

I "*due bassi, uno dei quali diviso in due vani, posti nel cortile di fronte entrando*" menzionati nella denuncia di successione corrispondono a quelli menzionati nel titolo di provenienza ultraventennale del 27/12/1952.

Alla data della successione i terranei in parola erano già catastalmente identificati con gli stessi estremi riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, ovvero:

- foglio 18, particella 41 subalterno 1 (bene indicato al punto 2 dell'atto di pignoramento);
- foglio 18, particella 41 subalterno 2 (bene indicato al punto 3 dell'atto di pignoramento).

I terranei pignorati sono effettivamente dislocati in fondo al cortile interno del caseggiato di appartenenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

Nella denuncia di successione ricadeva, altresì, "*una stanza e cucina al primo piano con accesso dalla scala a sinistra entrando nel cortile*", altresì menzionata nel titolo di provenienza ultraventennale del 27/12/1952.

Alla data della successione la "stanza e cucina" erano censite come foglio 18, particella 40, subalterno 2, primo piano, vani due.

All'esito delle indagini catastali effettuate, si è appurato che tale subalterno 2 è stato soppresso con variazione del 15/6/1987 n. B5643.1/1987 ed ha originato i subalterni 7 ed 8.

Il subalterno 7 corrisponde al bene indicato al punto 1 dell'atto di pignoramento (laddove è altresì specificata l'annotazione B5643/87).

Il subalterno 7 della particella 40 del foglio 18 è quello riportato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

All'appartamento pignorato ubicato al primo piano si accede effettivamente tramite una scala posta sulla sinistra entrando nel cortile interno al caseggiato.

Nella denuncia di successione si allude, altresì, ad una "*stanza al primo piano con accesso dalla scala a sinistra entrando nel cortile*", a quell'epoca non ancora riportata in N.C.E.U. ma già denunciata al catasto con scheda n° 22 del 4/1/1977.

L'inciso descrittivo rimanda alla zona del caseggiato in cui, oggi, si trova l'appartamento pignorato indicato al punto 1 del titolo esecutivo.

In questa zona del caseggiato, al primo piano, v'è solo l'appartamento pignorato.

Il corpo di fabbrica in oggetto corrisponde alla particella 40.

Inspiegabilmente, però, la visura censuaria e la planimetria catastale scaturite dalla citata scheda di accatastamento n° 22 del 4/1/1977 sono associate ad un immobile dislocato dal lato opposto del caseggiato, corrispondente alla particella 41.

Nulla esclude che sia stato commesso un errore nel passaggio dalla "scheda di denuncia" alla "banca dati".

La planimetria catastale di questo immobile "formalmente" associato alla particella 41 rimanda, invero, alla particella 40 (a cui, giova ripeterlo, rimanda anche la narrativa della denuncia di successione).

Ciò posto, si precisa che in assenza di complete più antiche mappe catastali non è materialmente possibile verificare la corrispondenza tra ciò che risulta dai titoli di provenienza ultraventennale, ciò che è stato annotato nella denuncia di successione e l'attuale stato dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

Ed invero: relativamente alla zona d'interesse (ovvero al primo piano del caseggiato insistente sulla particella 40), dai titoli di provenienza ultraventennali risulterebbero 3 stanze (una delle quali corredata di cucina), mentre nella denuncia di successione ne sono menzionate 2 stanze (una corredata di cucina e corrispondente al sub 2, l'altra denunciata con scheda n° 22/1977 ma poi probabilmente inserita male in "banca dati").

≈≈≈

Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti della procedura risulta che il *debitore esecutato* ha accettato tacitamente l'eredità [redacted] in virtù dell'atto per Notaio Balzo di Casoria del 22 marzo 1991, e che tale accettazione è stata regolarmente trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari [redacted]

La nota relativa è riportata, anch'essa, in allegato 11.

I beni ivi riportati sono così testualmente indicati:

1. Appartamento in Casavatore, scheda B/5643 del 1987 del catasto fabbricati, Via G. Esposito n. 7, consistenza 4,5 vani.

   Trattasi del bene indicato al punto 1 dell'atto di pignoramento (laddove invero si rinviene lo stesso numero di scheda di accatastamento), ovvero dell'appartamento ubicato al primo piano al quale sono stati poi attribuiti i seguenti estremi: foglio 18, particella 40, subalterno 7.

   Tutto lascia intendere che le originarie, e non meglio individuate, stanze esistenti in questa zona del caseggiato sono confluite in una nuova e più grande unità immobiliare (la questione catastale sarà approfonditamente trattata nelle pagine seguenti).

2. Appartamento in Casavatore, scheda B/5654 del 1987 del catasto fabbricati, Via G. Esposito n. 7, consistenza 1,5 vani.

   Trattasi del bene indicato al punto 2 dell'atto di pignoramento (laddove invero si rinviene lo stesso numero di scheda di accatastamento), ovvero del terraneo al quale sono stati poi attribuiti i seguenti estremi: foglio 18, particella 41, subalterno 1.

3. Appartamento in Casavatore, scheda B/5642 del 1987 del catasto fabbricati, Via G. Esposito n. 7, consistenza 1,5 vani.

   Trattasi del bene indicato al punto 2 dell'atto di pignoramento (laddove invero si rinviene lo stesso numero di scheda di accatastamento), ovvero del terraneo al quale sono stati poi attribuiti i seguenti estremi: foglio 18, particella 41, subalterno 2.

≈≈≈

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.3 Regime patrimoniale del *debitore esecutato*

All'esito delle indagini svolte presso i competenti uffici comunali di Casavatore, si è appurato che alla data della citata denuncia di successione, il *debitore esecutato* [redacted]

Alla luce di quanto evidenziato nel paragrafo precedente in ordine alla provenienza, e tenuto altresì conto della data del suddetto matrimonio (anteriore alla riforma del diritto di famiglia), gli immobili pignorati si devono ritenere beni personali del *debitore esecutato*, essendo stati da questi acquisiti *mortis causa*.

Si evidenzia che [redacted] e che a tutt'oggi non risulta trascritta la relativa denuncia di successione (entrambe le circostanze sono state diligentemente verificate dall'*esperto*).

≈≈≈

A.4 Elenco cronologico delle formalità pregiudizievoli

In conformità al dettato del mandato, si rimanda alla certificazione notarile datata 8 giugno 2005 depositata agli atti della procedura (altresì riportata nell'allegato 2 alla presente relazione).

Stante la vetustà del documento, è stata opportunamente controllata l'eventuale esistenza di altre formalità pregiudizievoli sugli immobili oggetto della presente procedura, insorte successivamente all'8 giugno 2005.

All'esito di tale operazione, non sono emerse annotazioni di alcun genere.

≈≈≈

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax: (

ASTE GIUDIZIARIE.it

B.1 Identificazione e descrizione dei beni pignorati – Conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi – Caratteristiche dello stabile e contesto socio-territoriale

Il diritto reale pignorato riguarda l'intera proprietà di tre immobili ad uso residenziale, facenti parte di un caseggiato sito nel Comune di Casavatore (prov. Napoli), attualmente distinto come civico 5 di Via Giovanni Esposito.

Al caseggiato in parola si accede tramite uno spiazzo collegato alla strada pubblica ed asservito anche ad altre unità edilizie estranee alla presente procedura (cfr. foto nn. 1-2-3 dell'allegato 12).

Il caseggiato d'interesse è costituito da due distinti corpi di fabbrica separati da un cortile ad uso comune ad entrambi (e solo a questi).

Su questo cortile prospettano le porte d'ingresso ai terranei e da questo cortile si dipartono le scale asservite agli immobili dislocati ai livelli superiori (cfr. foto nn. 4-5-6-7-8 dell'allegato 12).

Si è già detto che gli anzidetti distinti corpi di fabbrica corrispondono a due diverse particelle del foglio 2 (ex 18) del Catasto Fabbricati del Comune di Casavatore, e precisamente:

- alla particella 40 (corpo di fabbrica prospiciente sullo spiazzo di accesso dalla strada pubblica);
- alla particella 41 (corpo di fabbrica dislocato in fondo al cortile pertinenziale).

Le caratteristiche architettoniche ed edilizie del compendio sono economiche e popolari.

L'attuale stato dei luoghi evidenzia con sufficiente chiarezza che in origine si trattava di una masseria rurale, poi variamente ampliata.

Lo schema tipologico è quello classico delle costruzioni di questo tipo: ampia arcata d'ingresso - retrostante profondo androne - sbocco in cortile con funzione di aia e d'ingresso per i vari manufatti edilizi del caseggiato, disposti a circolo intorno allo spazio a cielo aperto.

Le strutture portanti sono muratura di tufo (alcune più nuove, in ragione di successivi interventi edificatòri).

I solai sono in tavelloni e *poutrelles* oppure in legno (nelle zone più antiche).

Le facciate esterne sono praticamente tutte al rustico (non c'è intonaco).

Il cortile interno è pavimentato.

Non c'è portiere e non ci sono ascensori.

Lo stato di conservazione generale è oggettivamente assai precario, ancorchè le costruzioni dell'impianto originario sono assai vetuste e risalgono, come minimo, agli inizi del secolo scorso.

I luoghi ricadono ai margini del centro storico di Casavatore, in una zona caratterizzata da un'edilizia residenziale di espansione, adeguatamente attrezzata dal punto di vista urbanistico.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.
Tel/Fax:

Il caseggiato comprendente gli immobili pignorati costituisce, di fatto, una delle poche residuali testimonianze dei più antichi insediamenti agricoli della zona.

Da Via Giovanni Esposito è facilmente raggiungibile l'asse viario che collega Casavatore con la città di Napoli e con gli altri comuni del circondario (cosiddetta circumvallazione esterna).

Si descrivono, di seguito, i beni pignorati secondo lo stesso ordine di elenco del titolo esecutivo.

1. APPARTAMENTO UBICATO AL PRIMO PIANO, ESTREMI **ATTUALI** N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 40, SUBALTERNO 7 (EX SCHEDA B5643/87)

   Al cespite si accede dalla scala "a vista" dislocata sul lato sinistro entrando nel cortile interno del caseggiato.

   L'immobile è attualmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casavatore con i seguenti estremi: foglio 2, particella 40, subalterno 7, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 109 mq, rendita catastale 284,05 €, indirizzo Via Giovanni Esposito n° 7, piano 1.

   L'immobile confina: a nord con lo spiazzo di accesso al caseggiato, a sud con il cortile interno al caseggiato ad est e ad ovest con proprietà aliene estranee al compendio.

   L'unità immobiliare si compone di saletta d'ingresso, corridoio di disimpegno, quattro camere (una alquanto piccola), cucinotto e bagno.

   La superficie calpestabile è di 75 *mq* circa.

   L'altezza interna è variabile: 4,2 *mt* nella zona delle camere; 3 *mt* nella zona corrispondente agli ambienti accessori (saletta, corridoio, cucinotto e bagno).

   Tra le pertinenze ad uso esclusivo dell'immobile pignorato, **specificamente** rappresentate nella relativa planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, pignorato figurano:

   - Un balcone con affaccio sullo spiazzo di accesso al caseggiato (area 4,5 *mq* circa);
   - Un terrazzo a livello con affaccio sul cortile interno al caseggiato (area 28 *mq* circa);
   - Un locale in mezzanino (area 9 *mq* circa, altezza interna 1,50 *mt*).

     Al mezzanino in parola si accede dall'esterno, tramite una rampa metallica posta in prosecuzione della scala che adduce all'appartamento.

     La rampa in parola si arresta sul tetto della porzione ribassata dell'abitazione.

     Su questo tetto, recitato a mò di terrazzino, prospetta la porta del mezzanino (cfr. foto nn. 29, 30 e 33 dell'allegato 12).

     Da questo stesso poggiolo di copertura, tramite un'altra piccola scaletta metallica, si arriva al lastrico solare del corpo di fabbrica (cfr. foto nn. 35-36 dell'allegato 12).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.
Tel/Fax:

Non si ritiene di poter annoverare tra le pertinenze ad uso esclusivo dell'immobile pignorato il lastrico solare, e ciò per le seguenti ragioni:

- Il manufatto in questione **non** compare nella planimetria catastale del subalterno 7, risultando autonomamente censito come subalterno 8 e provvisto di autonoma planimetria catastale (cfr. documentazione riportata in allegato 13).
- Il suddetto subalterno 8 è scaturito dalla medesima variazione catastale (B5643 del 15/6/1987) che ha generato il subalterno 7.
- La citata variazione catastale B5643/1987 è stata riportata agli atti del catasto nel 1999.
- Nel titolo esecutivo (datato gennaio 2005 e dunque certamente posteriore all'inserimento in atti della citata variazione catastale) è menzionato unicamente il subalterno 7, nonchè – esplicitamente – la scheda B5643/87.
- Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento è menzionato unicamente il subalterno 7.

Le finiture interne dell'immobile pignorato sono quelle tipiche dell'edilizia per civile abitazione (muri e soffitti tinteggiati con pitture lavabili; tappezzerie su alcune pareti; pavimenti in grès; rivestimenti ceramici nel bagno, nel cucinotto e nella camera da pranzo; infissi interni ed esterni in legno).
Le dotazioni impiantistiche consistono nell'impianto elettrico e nelle reti di adduzione idrica e di scarico.
Non c'è l'impianto del gas (il cucinotto è alimentato con una bombola).
Non c'è riscaldamento (la produzione di acqua calda per usi sanitari è affidata ad uno scaldabagno elettrico installato nel corridoio di disimpegno, all'esterno del bagno).
Lo stato di conservazione è fatiscente.
Le finiture sono tutte assai vetuste e in diversi vani sono state riscontrate vistose tracce d'infiltrazioni dalla copertura.
Il lavabo del bagno risulta divelto.
Gli impianti, ed in special modo quelli elettrici, sono palesemente obsoleti e non conformi alle norme di settore.
Il locale in mezzanino è pavimentato ed attintato, ma anche qui sono state riscontrate vistose macchie sulle pareti e sul soffitto riconducibili ad infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura.
Il locale è completamente al buio (la finestra è in realtà tamponata e non c'è illuminazione artificiale).
Le foto dell'allegato 12 numerate da 9 a 34 offrono adeguata rappresentazione dell'attuale precario stato dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax.

La planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, qui riportata in allegato 5, è affetta dalle seguenti incongruenze (tutte debitamente evidenziate dall'*esperto*):

- l'orientamento cardinale è sbagliato.
- i vani dell'appartamento con affaccio sullo spiazzo di accesso al caseggiato sono serviti solo da balconi (nel punto corrispondente alla finestra risultante dal grafico, il corpo di fabbrica in oggetto è fisicamente addossato ad altra costruzione).
- al mezzanino non si accede dall'abitazione tramite scala a chiocciola, ma dall'esterno dal tetto dell'appartamento.
- il locale in mezzanino consta di un unico vano (non ci sono partizioni interne).

Si evidenzia che la notazione "PRIMO CORTILE" che si rinviene sul grafico catastale allude allo spiazzo di accesso al caseggiato, ovvero allo slargo collegato e comunicante con Via Giovanni Esposito.
Per il resto, il grafico è abbastanza attendibile (la posizione di talune porte interne dell'abitazione è stata modificata, ma nel complesso la distribuzione delle camere è quella raffigurata).

2. APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, ESTREMI **ATTUALI** N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 41, SUBALTERNO 1 (EX SCHEDA B5654/87)

Al cespite in parola si accede dalla porta di fronte a sinistra, in fondo al cortile interno al caseggiato.
L'immobile è attualmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casavatore con i seguenti estremi: foglio 2, particella 41, subalterno 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2.5 vani, superficie catastale totale 52 mq, rendita catastale 121,37 €, indirizzo Via Giovanni Esposito n° 7, piano terra.
L'immobile confina: a nord con il cortile interno al caseggiato, ad ovest con il medesimo cortile e con altro terraneo distinto come sub 2 della stessa particella catastale, a sud e ad est con proprietà aliene estranee al caseggiato.
L'unità immobiliare si compone di due vani, uno dei quali attrezzato con angolo cottura, e bagno.
La superficie calpestabile è di 40 *mq* circa.
L'altezza interna è di 2,95 *mt* nei vani principali (interamente controsoffittati) e di oltre 4,00 *mt* nel bagno.
Le finiture interne dell'immobile sono quelle tipiche dell'edilizia per civile abitazione (muri e soffitti tinteggiati con pitture lavabili; pavimenti in grès; rivestimenti ceramici nel bagno ed in corrispondenza dell'angolo cottura; infissi interni ed esterni in legno, eccetto quelli all'ingresso in metallo).
La facciata d'ingresso è abbellita con una finitura in mattoncini.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.
Tel/Fax

Apparentemente lo stato di conservazione è discreto, ma in realtà sussistono dei problemi di umidità da risalita, mascherati dalle contropareti in cartongesso installate quasi ovunque all'interno del terraneo.

Grazie a queste contropareti, nel vano all'ingresso è stato ricavato un minuscolo ripostiglio.

Nel bagno sono state riscontrate macchie d'infiltrazione a soffitto.

Le dotazioni impiantistiche consistono nell'impianto elettrico e nelle reti di adduzione idrica e di scarico.

Non c'è l'impianto del gas (l'angolo cottura è alimentato con una bombola).

Non c'è riscaldamento (la produzione di acqua calda per usi sanitari è affidata ad uno scaldabagno elettrico installato nel bagno).

Nel vano adibito a camera da letto è stato rinvenuto un apparecchio tipo split-system.

Il bagno è attrezzato con la doccia.

Pur risultando evidente che l'immobile è stato recentemente ristrutturato, tutto lascia intendere che gli impianti, ed in special modo quelli elettrici, non sono conformi alle norme di settore.

Le foto dell'allegato 12 numerate da 37 a 47 rappresentano bene l'attuale stato dei luoghi.

La planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, qui riportata in allegato 7, rispecchia in maniera fedele l'attuale stato dei luoghi.

3. APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, ESTREMI **ATTUALI** N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 41, SUBALTERNO 2 (EX SCHEDA B5642/87)

Al cespite in parola si accede dalla porta di fronte a destra, in fondo al cortile interno al caseggiato.

L'immobile è attualmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casavatore con i seguenti estremi: foglio 2, particella 41, subalterno 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 1.5 vani, superficie catastale totale 34 mq, rendita catastale 65,07 €, indirizzo Via Giovanni Esposito n° 7, piano terra.

L'immobile confina: a nord con il cortile interno al caseggiato, ad est con il medesimo cortile e con altro terraneo distinto come sub 1 della stessa particella catastale, a sud e ad ovest con proprietà aliene estranee al caseggiato.

L'unità immobiliare si compone di un vano, cucinotto, antibagno e bagno.

La superficie calpestabile è di 25 *mq* scarsi.

L'unità edilizia è costituita, in realtà, da due corpi di fabbrica: uno facente parte dell'impianto originario del caseggiato (laddove sono attualmente allocati il cucinotto ed il vano adibito a camera da letto); l'altro più recente, scaturito da un ampliamento (qui sono attualmente allocati i locali del bagno).

A questa peculiare configurazione si deve imputare la differente altezza interna (4,60 *mt* nel vano principale e nel cucinotto; circa 3 *mt* nei locali del bagno).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

Le finiture interne dell'immobile sono quelle tipiche dell'edilizia per civile abitazione (muri e soffitti tinteggiati con pitture lavabili; pavimenti in grès; rivestimenti ceramici nel bagno ed in corrispondenza dell'angolo cottura; infissi interni ed esterni in legno, eccetto quelli all'ingresso in metallo).

Nel vano principale e nel cucinotto sono presenti dei controsoffitti.

Quello del cucinotto è squarciato, sicchè è stato possibile vedere i retrostanti vecchissimi solai in legno rinforzati da *poutrelles* in ferro.

Le dotazioni impiantistiche consistono nell'impianto elettrico e nelle reti di adduzione idrica e di scarico.

Non c'è l'impianto del gas (l'angolo cottura è alimentato con una bombola).

Non c'è riscaldamento (la produzione di acqua calda per usi sanitari è affidata ad uno scaldabagno elettrico installato nell'antibagno).

Nel vano adibito a camera da letto è stato rinvenuto un apparecchio tipo split-system.

Il bagno è attrezzato con la doccia.

Lo stato di conservazione è fatiscente.

Le finiture sono tutte oltremodo vetuste (alcune pareti sono deturpate da vistose macchie d'infiltrazione; in corrispondenza di altre sono state rilevate lacune della finitura).

Il terraneo soffre certamente di un problema di umidità ascendente dal sottosuolo.

Gli impianti, ed in special modo quelli elettrici, sono palesemente obsoleti e "non a norma".

Le foto dell'allegato 12 numerate da 48 a 60 offrono adeguata rappresentazione dell'attuale stato dei luoghi.

La planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, qui riportata in allegato 9, non rispecchia in modo fedele l'attuale distribuzione degli spazi interni, poichè il vano a tergo della porta d'ingresso è stato suddiviso in modo da ricavare due ambienti (cucinotto all'ingresso e retrostante camera da letto).

La modifica in parola è stata debitamente evidenziata sul grafico riportato in allegato 9.

≈≈≈

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

B.2 Pertinenze ed accessori degli immobili pignorati

Per il caseggiato comprendente gli immobili pignorati non risulta costituito un Condominio, sicchè non esiste un Regolamento cui far riferimento per le parti comuni e/o per quelle ad uso esclusivo.

Il compendio è per la maggior parte abitato da soggetti tra loro imparentati, eredi del *debitore esecutato* (nel frattempo deceduto), che utilizzano indifferentemente le zone esterne alle rispettive abitazioni.

La tipologia della costruzione (antica masseria) non si presta ad un'agevole individuazione delle parti comuni.

Dai più antichi titoli di provenienza risulta che esistevano tutta una serie di manufatti tipici dell'architettura rurale (forno, lavatoio, fontana), di cui è oggi difficile capire l'ubicazione, stante l'assenza di adeguate rappresentazioni catastali dell'epoca, l'approssimazione delle descrizioni riportate negli antichi atti di provenienza e le modifiche intervenute nel corso del tempo.

Non esistendo alcun "elaborato planimetrico", non è possibile neppure effettuare considerazioni in ordine ai cosiddetti "beni comuni non censibili"

Ciò posto, tra le pertinenze ad uso comune di tutti gli immobili pignorati occorre certamente annoverare il cortile interno da cui si diparte la scala che conduce all'appartamento al primo e su cui prospettano le porte dei due terranei.

La comunione di questo cortile risulta sia dai titoli di provenienza ultraventennale riportati in allegato 3, sia (meglio) dai più antichi atti di provenienza esaminati nell'ambito delle indagini effettuate.

Dall'estratto di mappa riportato in allegato 10 risulta che il cortile in parola ricade sulla particella 40 dell'attuale foglio 2 del Catasto Terreni del Comune di Casavatore ed è "*aggraffato*" al corpo di fabbrica insistente sulla suddetta particella.

Per accedere ai due terranei pignorati che fanno parte del corpo di fabbrica edificato sulla particella 41 è necessario, però, servirsi di questa corte, poichè non esistono altre vie di passaggio e/o accesso.

In fase di sopralluogo sono stati rinvenuti i seguenti ulteriori manufatti di potenziale interesse:

- Vano ricavato sotto la scala che adduce all'appartamento ubicato al primo piano del corpo di fabbrica insistente sulla particella 40 (cfr. foto n. 6 dell'allegato 12).
- Lastrico solare del corpo di fabbrica insistente sulla particella 40 (cfr. foto nn. 35-36 dell'allegato 12).
- Locali (parzialmente diroccati) sotto l'androne d'ingresso al caseggiato (cfr. foto n. 8 dell'allegato 12).
- Manufatti in elevazione del corpo di fabbrica insistente sulla particella 41 (cfr. foto n. 4 dell'allegato 12).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

Il vano sottoscala è menzionato, o almeno così è dato capire, in un atto del 1930 (anteriore ai titoli di provenienza ultraventennale), avente ad oggetto la compravendita di una serie di cespiti comprendenti gli odierni terranei pignorati, due stanze poi catastalmente confluite nell'odierno appartamento pignorato ubicato al primo piano, nonchè altri vani variamente dislocati nell'ambito del caseggiato (questi ultimi poi non pervenuti al dante causa del *debitore esecutato*)[2].

In virtù di ciò, si ritiene di poter affermare il ripostiglio ricavato sotto la scala dislocata a sinistra entrando nel cortile costituisce una sorta di pertinenza comune del caseggiato.

Per quanto riguarda il lastrico solare del corpo di fabbrica insistente sulla particella 40, il poggiolo è censito con proprio autonomo subalterno 8 non specificato dal titolo esecutivo (in allegato 13 alla presente relazione è riportata la relativa documentazione catastale).

Dalla visura censuaria storica risulta che tale subalterno 8 è scaturito dalla stessa scheda di variazione B5643 del 15/6/1987 menzionata nell'atto di pignoramento.

La scheda in parola è stata riportata agli del catasto nel 1999 (il titolo esecutivo, giova ricordarlo, è del 2005).

Il poggiolo, pavimentato e coperto da una tettoia metallica, è attualmente utilizzato come stenditoio dagli abitanti del caseggiato, configurandosi – di fatto – come un bene comune.

All'esistenza di diritti comuni sui lastrici solari del caseggiato rimanda un antico atto di provenienza del 1933 (anteriore ai titoli di provenienza ultraventennale).

Allo stato, insomma, il lastrico di cui si discute deve ritenersi un bene comune non pignorato.

I locali parzialmente diroccati rivenuti sotto l'androne d'ingresso, attualmente censiti con altri subalterni della particella 40 (non menzionati nell'atto di pignoramento) e catastalmente intestati a terzi, non rientrano tra quelli elencati nella denuncia di successione a favore del *debitore esecutato*.

I manufatti in elevazione del corpo di fabbrica edificato sulla particella 41 consistono in tre unità immobiliari e nel lastrico solare.

I suddetti manufatti sono attualmente censiti con altri subalterni della particella 41, non menzionati nell'atto di pignoramento, e sono tutti catastalmente intestati al *debitore esecutato*.

[2] Analoga indicazione si rinviene in altro atto del 1933 (anch'esso anteriore ai titoli di provenienza ultraventennale).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'esito delle indagini effettuate, si è appurato che:

- le due unità immobiliari al primo piano risalgono ad epoche remote e sono state sempre autonomamente censite con subalterni non menzionati dal titolo esecutivo;
- l'unità al secondo piano ed il lastrico solare sono scaturiti da un ampliamento, sono stati denunciati in catasto con schede diverse da quelle menzionate nel titolo esecutivo e sono stati riportati agli atti del catasto con propri distinti subalterni ben prima della data dell'atto di pignoramento.

Alla luce di quanto sopra, si deve ritenere che il pignoramento non si estende nè ai locali sottostanti l'androne al caseggiato (facenti parte del corpo di fabbrica che insiste sulla particella 40), nè alle unità immobiliari in elevazione del corpo di fabbrica insistente sulla particella 41.
In conclusione, dunque, gli immobili pignorati vantano proporzionali diritti (non meglio definiti da alcun Regolamento Condominiale) diritti sul cortile interno al caseggiato, sul vano sottostante la scala dislocata a sinistra entrando nel suddetto cortile e sui lastrici solari del caseggiato di appartenenza (uno dei quali attualmente adibito a stenditoio).
Di più, al momento, non è possibile dire.

≈≈≈

B.3 Certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)

L'immobile pignorato non è un terreno.

≈≈≈

B.4 Verifiche sulla descrizione ed identificazione dei beni pignorati (confronto con l'atto di pignoramento e con il titolo di provenienza a favore del *debitore esecutato*)

Per tutti gli immobili pignorati le indicazioni relative alla "particella" ed al "subalterno" riportate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono esatte.
Non lo è, invece, l'indicazione relativa al "foglio".
Per effetto di sopravvenuti e più recenti aggiornamenti catastali d'ufficio, il foglio 18 menzionato nel titolo esecutivo (e nella relativa nota di trascrizione) è diventato foglio 2.
Ciò posto, si esaminano separatamente i vari immobili pignorati, secondo lo stesso ordine di elenco dell'atto di pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

1. APPARTAMENTO UBICATO AL PRIMO PIANO, ESTREMI ATTUALI N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 40, SUBALTERNO 7 (EX SCHEDA B5643/87)

   Gli odierni estremi catastali non corrispondono a quelli riportati nel titolo di provenienza a favore del *debitore esecutato*.

   A quel tempo, invero, al primo piano della particella 40 del foglio 18 (poi divenuto foglio 2) esisteva un immobile censito come subalterno 2.

   Tale subalterno 2 è esplicitamente menzionato nell'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*.

   Acquisita la planimetria catastale più antica, si è appurato che tale subalterno 2 corrisponde ad una porzione dell'odierno appartamento pignorato (oggi censito come sub 7).

   Dalle indagini sulla provenienza risulta che a questo livello ed in questa zona del caseggiato esistevano anche altri due vani non censiti (uno dei quali molto probabilmente denunciato in catasto, ma poi riportato male in "banca dati").

   Dalla visura censuaria storica dell'odierno subalterno 7 risulta quanto segue (cfr. documento riportato in allegato 4):

   - La consistenza originaria del subalterno 2 era di due vani e la categoria era A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare).

     A tale consistenza rimanda, di fatto, la planimetria più antica acquisita dallo scrivente.
   - In data 23/7/1981 vi sono state due VARIAZIONI che rimandano ad altrettanti FRAZIONAMENTI (n. 2675/1981 in atti dal 3/12/1993 e n. 2676/1981 in atti dal 3/12/1993).

     Esaminati gli incartamenti depositati presso l'archivio catastale, si è appurato che tali frazionamenti riguardano un immobile ricadente su tutt'altra particella, finanche estranea al caseggiato d'interesse.
   - In data 15/6/1987 c'è stata un'altra VARIAZIONE (n. B5643.1/1987 in atti dal 10/6/1999).

     L'annotazione B5643/1987 corrisponde a quella che si rinviene nell'atto di pignoramento.

     Il subalterno 2 è stato soppresso generando i subalterni 7 ed 8.

     Il subalterno 7 "nasce" con una consistenza di cinque vani e come categoria A/4 (abitazione di tipo popolare).

     Tale consistenza e tale categoria si sono conservate sino ai giorni nostri.

     Il subalterno 8 è il lastrico solare.

     Visionati gli incartamenti d'archivio della pratica, anche in questo caso è stata riscontrata una certa confusione, pur risultando chiaro che la "causale" della variazione catastale era un ampliamento-fusione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E' agevole intuire cosa è successo.

I vani preesistenti al primo piano in questa zona del caseggiato (alcuni già regolarmente censiti ed altri no) sono "confluiti" in una nuova unica più grande unità immobiliare, alla quale è stato attribuito il subalterno 7.

Al lastrico solare, diventato conseguentemente unico, è stato attribuito il subalterno 8.

L'anzidetta intuizione trova riscontro nel fatto che a questo stesso periodo (giugno 1987) risale una domanda di condono per ampliamento di superfici presentata dal *debitore esecutato*, avente ad oggetto proprio l'unità immobiliare di cui si discute (la questione sarà meglio illustrata a breve).

- In data 4/9/2012, dopo il pignoramento, è intervenuta la variazione d'ufficio denominata BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, con cui il foglio 18 è passato al foglio 2 (n. 78736.1/2012 in atti dal 4/9/2012).

Le restanti annotazioni risultanti dalla visura censuaria sono prive d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva, poichè riguardano variazioni del "quadro tariffario" oppure variazioni toponomastiche, ovvero ancora l'inserimento dei dati di superficie.

A quanto è dato capire dai documenti visionati (antichi atti di provenienza e incartamenti catastali), l'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene, o comuni, o comunque non pignorate.

Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.

Per accedere al lastrico solare autonomamente censito come subalterno 8 è necessario, però, attraversare una parte del tetto dell'appartamento censito come subalterno 7.

Non è possibile dire se l'immobile deriva da una maggiore consistenza, poichè allo stato non esiste una rappresentazione grafica dell'originario stato dei luoghi.

La visura censuaria è ancora intestata per l'intera proprietà al *debitore esecutato* (si è già detto che quest'ultimo è nel frattempo deceduto e che non risulta trascritta alcuna denuncia di successione).

La planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, qui riportata in allegato 5 può ritenersi sufficientemente idonea a rappresentare l'attuale configurazione del cespite, quantunque affetta da alcune incongruenze.

Le incongruenze principali riguardano l'orientamento cardinale (sbagliato) e l'accesso al mezzanino pertinenziale (che non avviene dall'interno dell'appartamento ma dall'esterno, dallo stesso tetto che occorre attraversare per giungere al lastrico solare).

A breve si dirà che l'attuale porta d'ingresso al mezzanino dovrà essere rimossa.

Tale rimozione ripristinerà, di fatto, la configurazione raffigurata nella planimetria catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'indirizzo riportato nel titolo esecutivo è conforme a quello menzionato nel titolo a favore del *debitore esecutato*, ma non è del tutto esatto.

L'indirizzo attuale e corretto è Via Giovanni Esposito n. 5 (e non 7).

La descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento corrisponde all'attuale stato dei luoghi del subalterno 7 (nel titolo si allude ad un terrazzo che pare essere quello a livello).

L'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* non offre una compiuta descrizione dello stato dei luoghi dell'epoca.

2. APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, ESTREMI ATTUALI N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 41, SUBALTERNO 1 (EX SCHEDA B5654/87)

Gli odierni estremi catastali corrispondono a quelli riportati nel titolo di provenienza a favore del *debitore esecutato*.

A quel tempo, invero, al piano terra della particella 40 del foglio 18 (poi divenuto foglio 2) esisteva già un immobile censito come subalterno 1.

Acquisita la planimetria catastale più antica, si è appurato che tale sub 1 corrisponde, di fatto, all'odierno appartamento pignorato (tuttora censito come sub 1).

Nel corso degli anni è stata variata la posizione della porta d'ingresso (oggi ricavata sulla facciata esposta a nord) ed è stato realizzato il bagno.

La sagoma complessiva è rimasta sostanzialmente immutata.

Dalla visura censuaria storica dell'immobile risulta quanto segue (cfr. documento riportato in allegato 6):

- In origine il terraneo era accatastato come categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fine di lucro) e per una superficie di 35 mq.
  A tale quadratura rimanda, di fatto, la planimetria più antica acquisita dallo scrivente.
  Nel grafico in parola[3], datato 1939, si vede un terraneo composto da due ambienti, a cui si accedeva tramite una porta dislocata sulla facciata esposta ad ovest.
- In data 15/6/1987 vi è stata una VARIAZIONE (n. B5654.1/1987 in atti dal 10/6/1999).
  L'annotazione B5654/1987 corrisponde a quella che si rinviene nell'atto di pignoramento.
  L'immobile è passato alla categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) con una consistenza di 2,5 vani.
  Tale consistenza e tale categoria si sono conservate sino ai giorni nostri.

[3] Non allegato alla presente per brevità, in quanto già allegato ad altra C.T.U. svolta in passato ed acclusa agli atti della procedura.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

- In data 6/9/2012, dopo il pignoramento, è intervenuta la variazione d'ufficio denominata BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, con cui il foglio 18 è passato al foglio 2 (n. 79721.1/2012 in atti dal 6/9/2012).

Le restanti annotazioni risultanti dalla visura censuaria sono prive d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva, poichè riguardano variazioni del "quadro tariffario" oppure variazioni toponomastiche, ovvero ancora l'inserimento dei dati di superficie.

L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene, o comuni, o comunque non pignorate.

Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.

L'immobile sottoposto a pignoramento non deriva da una maggiore consistenza.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della procedura esecutiva.

La visura censuaria è ancora intestata per l'intera proprietà al *debitore esecutato* (si è già detto che quest'ultimo è nel frattempo deceduto e che non risulta trascritta alcuna denuncia di successione).

La planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, qui riportata in allegato 7, rispecchia in maniera fedele l'attuale stato dei luoghi (il nuovo varco d'ingresso ed il nuovo bagno nel frattempo realizzati sono correttamente rappresentati).

L'indirizzo riportato nel titolo esecutivo è conforme a quello menzionato nel titolo a favore del *debitore esecutato*, ma non è del tutto esatto.

L'indirizzo attuale e corretto è Via Giovanni Esposito n. 5 (e non 7).

La descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

Le notizie descrittive che si rinvengono nell'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* rimandano concretamente all'attuale stato dei luoghi.

3. APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, ESTREMI ATTUALI N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 41, SUBALTERNO 2 (EX SCHEDA B5642/87)

Gli odierni estremi catastali corrispondono a quelli riportati nel titolo di provenienza a favore del *debitore esecutato*.

A quel tempo, invero, al piano terra della particella 40 del foglio 18 (poi divenuto foglio 2) esisteva già un immobile censito come subalterno 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

Acquisita la planimetria catastale più antica, si è appurato che tale sub 2 corrisponde, di fatto, all'odierno appartamento pignorato (tuttora censito come sub 2), a meno del piccolo manufatto in cui oggi sono allocati i locali del bagno (chiaramente scaturito da un ampliamento della consistenza originaria).

Dalla visura censuaria storica dell'immobile risulta quanto segue (cfr. documento riportato in allegato 8):

- In origine il terraneo era accatastato come categoria A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare) e con una consistenza di 1 vano.

  A tale consistenza rimanda, di fatto, la planimetria più antica acquisita dallo scrivente.

  Nel grafico in parola[4], datato 1939, si vede un terraneo costituito da un unico ambiente retrostante la porta d'ingresso.
- In data 15/6/1987 vi è stata una VARIAZIONE (n. B5642.1/1987 in atti dal 10/6/1999).

  L'annotazione B5642/1987 corrisponde a quella che si rinviene nell'atto di pignoramento.

  L'immobile passa alla categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) con una consistenza di 1,5 vani.

  Tale consistenza e tale categoria si sono conservate sino ai giorni nostri.

  Tutto lascia intendere che l'ampliamento di consistenza catastale (da 1 a 1,5 vani) riguardi proprio il manufatto in cui oggi sono allocati i locali del bagno.

  A questo stesso periodo (giugno 1987) risale una domanda di condono presentata dal *debitore esecutato*, avente ad oggetto proprio questa zona dell'unità immobiliare di cui si discute (la questione sarà meglio illustrata a breve).
- In data 6/9/2012, dopo il pignoramento, è intervenuta la variazione d'ufficio denominata BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, con cui il foglio 18 è passato al foglio 2 (n. 79725.1/2012 in atti dal 6/9/2012).

Le restanti annotazioni risultanti dalla visura censuaria sono prive d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva, poichè riguardano variazioni del "quadro tariffario" oppure variazioni toponomastiche, ovvero ancora l'inserimento dei dati di superficie.

L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene, o comuni, o comunque non pignorate.

Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.

L'immobile sottoposto a pignoramento non deriva da una maggiore consistenza.

[4] Non allegato alla presente per brevità, in quanto già allegato ad altra C.T.U. svolta in passato ed acclusa agli atti della procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della procedura esecutiva.

La visura censuaria è ancora intestata per l'intera proprietà al *debitore esecutato* (si è già detto che quest'ultimo è nel frattempo deceduto e che non risulta trascritta alcuna denuncia di successione).

La planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, qui riportata in allegato 9, non rispecchia in modo fedele l'attuale distribuzione degli spazi interni, poichè il vano all'ingresso è stato ulteriormente internamente suddiviso in modo da ricavare due ambienti (cucinotto subito a tergo della porta e camera da letto più dietro).

A breve si dirà che la suddetta tramezzatura divisoria dovrà essere rimossa.

Tale rimozione ripristinerà, di fatto la configurazione raffigurata nella planimetria catastale.

L'indirizzo riportato nel titolo esecutivo è conforme a quello menzionato nel titolo a favore del *debitore esecutato*, ma non è del tutto esatto.

L'indirizzo attuale e corretto è Via Giovanni Esposito n. 5 (e non 7).

La descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

Nell'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* non è riportata alcuna descrizione dello stato dei luoghi dell'epoca.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.
Tel/Fax

C.1 Attuale stato di occupazione degli immobili pignorati

Alla luce delle evidenze sperimentali, ed all'esito delle specifiche indagini[5] condotte presso gli uffici anagrafici del Comune di Casavatore, si ritiene di poter affermare quanto segue:

- L'immobile indicato al punto 1 dell'atto di pignoramento (appartamento al primo piano attualmente censito come fol. 2, p.lla 40, sub 7) è occupato ad uso abitazione dal

  In fase di sopralluogo al sottoscritto sono stati altresì indicati altri nominativi di conviventi residenti *in loco* (tutti annotati nel verbale redatto all'esito del sopralluogo riportato in appendice A), ma la circostanza non risulta confermata agli atti del Comune.

- L'immobile indicato al punto 2 dell'atto di pignoramento (appartamento al piano terra attualmente censito come fol. 2, p.lla 41, sub 1) è occupato ad uso abitazione da

- L'immobile indicato al punto 3 dell'atto di pignoramento (appartamento al piano terra attualmente censito come fol. 2, p.lla 41, sub 2) è occupato dalla

≈≈≈

C.2 Esistenza di contratti di locazione relativi agli immobili pignorati

Non si ha notizia dell'esistenza di contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate a nome del *debitore esecutato* (il nominativo di quest'ultimo, deceduto nel 2008, è stato specificamente investigato a far data dal 1991).

≈≈≈

[5] Si omettono, per brevità, i numerosi certificati di residenza acquisiti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

ASTE GIUDIZIARIE.it

C.3 Valore locativo degli immobili pignorati

Gli attuali occupanti degli immobili pignorati hanno inteso dichiarare all'*esperto* di non versare alcuna indennità per l'occupazione degli immobili.

All'esito delle valutazioni estimative effettuate[6], si ritiene di poter affermare che gli attuali più probabili valori locativi degli appartamenti pignorati sono i seguenti:

- Immobile indicato al punto 1 dell'atto di pignoramento (appartamento al primo piano attualmente censito come fol. 2, p.lla 40, sub 7): 280 *€/mese*
- L'immobile indicato al punto 2 dell'atto di pignoramento (appartamento al piano terra attualmente censito come fol. 2, p.lla 41, sub 1): 130 *€/mese*
- L'immobile indicato al punto 3 dell'atto di pignoramento (appartamento al piano terra attualmente censito come fol. 2, p.lla 41, sub 2): 80 *€/mese*.

≈≈≈

ASTE GIUDIZIARIE.it

[6] La metodologia d'indagine ed i criteri di elaborazione e correzione dei dati raccolti sono analoghi a quelli adottati ai fini della determinazione del valore di mercato dei cespiti, puntualmente illustrati nel successivo paragrafo G.1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.
Tel/Fax

D.1 Sussistenza di vincoli sugli immobili pignorati, ovvero di diritti demaniali e/o usi civici e relativi oneri di affranco

Non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sugli immobili pignorati.

Non si ha notizia di vincoli di tipo storico-artistici e/o paesaggistici.

Nulla da segnalare, riguardo la sussistenza di diritti demaniali e/o usi civici e relativi oneri di affranco.

I costi per le formalità da cancellare (n° 1 iscrizione ipotecaria, accesa a garanzia di un contratto di mutuo, e n° 1 trascrizione, connessa al pignoramento per cui si procede, entrambe contro il *debitore esecutato*) saranno calcolati dal Delegato alla vendita.

Si evidenzia che dalla Certificazione Notarile depositata agli atti della procedura risultano ulteriori n° 2 trascrizioni di pignoramento:

- Una datata 6/6/1966 (nn. 28936/19902), contro il *dante causa* del *debitore esecutato* e gravante, tra gli altri, sui due terranei oggetto del presente pignoramento e sulla "*stanza e cucina*" poi confluite nell'appartamento al primo piano oggetto del presente pignoramento.
- Una datata 10/2/1995 (nn. 3910/2874), contro il *debitore esecutato* e gravante sugli stessi immobili oggetto del presente pignoramento, che a quanto è dato capire scaturisce dal medesimo inadempimento all'origine della presente procedura esecutiva.

≈≈≈

D.2 Sussistenza di vincoli condominiali sugli immobili pignorati

Per il caseggiato comprendente gli immobili pignorati non risulta costituito alcun Condominio.

Non è possibile, pertanto, riferire dell'esistenza di specifici oneri o vincoli di natura condominiale.

≈≈≈

D.3 Ammontare medio delle spese condominiali – Esistenza di spese straordinarie già deliberate o di cause in corso – Accertamento di quote condominiali insolute

Nulla da evidenziare o segnalare, poiché per il caseggiato comprendente gli immobili pignorati non risulta costituito alcun Condominio.

≈≈≈

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.
Tel/Fax:

E.1 Conformità urbanistica degli immobili pignorati

Per il caseggiato comprendente gli immobili pignorati non esistono pratiche edilizie di alcun genere (tranne il condono di cui si dirà a breve), nè – tantomeno – alcuna dichiarazione di agibilità.

Tale è, in estrema sintesi, il contenuto della nota informativa rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore appositamente interpellato al riguardo (cfr. certificazione riportata in allegato 14).

Nel corso delle indagini sulla più antica provenienza, l'*esperto* ha rinvenuto un atto di compravendita del 1930, avente ad oggetto "*un basso diviso da arco, nonchè un vano adibito a stalla, nel cortile comune a diversi condomini*" e "*due vani di recente costruzione*", facenti parte di un comprensorio sito in Casavatore alla Via Sambuci.

Da altri successivi ma pur sempre antichissimi atti di compravendita, risulta che gli anzidetti "*due vani di recente costruzione*" erano dislocati al primo piano ed erano fisicamente ubicati nella zona del caseggiato prospiciente la strada Via Sambuci (corrispondente all'odierna Via Giovanni Esposito).

Eseguiti gli opportuni riscontri, anche sulla base delle più antiche mappe catastali e dei successivi passaggi di proprietà, si è capito che:

- Gli anzidetti "*due vani*" al primo piano sono poi confluiti nell'appartamento pignorato attualmente censito come fol. 2, p.lla 40, sub 7 (bene indicato al punto 1 del titolo esecutivo).
- Il "*basso diviso da arco*" corrisponde al terraneo pignorato attualmente censito come fol. 2, p.lla 41, sub 1 (bene indicato al punto 2 del titolo esecutivo)"
- Il "*vano adibito a stalla*" è confluito nel terraneo pignorato attualmente censito come fol. 2, p.lla 41, sub 2 (bene indicato al punto 3 del titolo esecutivo)"

Nel 1945, invece, è stato stipulato un atto di donazione avente ad oggetto un'altra stanza ubicata al primo piano del caseggiato, nella zona prospiciente sullo spiazzo collegato alla strada pubblica.

Il Comune di Casavatore è istituzionalmente nato nel 1946, allorquando si è distaccato ufficialmente da Casoria di cui era frazione.

Il più antico strumento urbanistico del Comune di Casoria è un regolamento del 1938 (antecedente alla prima legge urbanistica nazionale del 1942).

Alla luce di quanto sopra, si ritiene di poter affermare che le costruzioni comprendenti gli immobili pignorati, almeno come impianto, risalgono ad epoche assai remote, anteriori al più antico strumento urbanistico di cui si ha notizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

Ciò posto, ed in relazione alle modifiche intervenute successivamente, si evidenzia quanto segue (si seguirà, al solito, lo stesso ordine di elenco dell'atto di pignoramento).

1. APPARTAMENTO UBICATO AL PRIMO PIANO, ESTREMI **ATTUALI** N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 40, SUBALTERNO 7 (EX SCHEDA B5643/87)

   Sull'immobile in oggetto pende domanda di condono ai sensi della Legge n° 47/1985, intestata al *debitore esecutato* (n° prot. 8161 del 30/6/1987, pratica n° 1367).

   Gli incartamenti d'interesse sono riportati in allegato 15 alla presente relazione.

   A quanto è dato capire, oggetto della domanda è l'ampliamento che corrisponde all'attuale zona ribassata dell'appartamento ed al sovrastante locale in mezzanino, che invero si configurano come manufatti strutturalmente diversi dalla restante porzione immobiliare (con tutta probabilità già remotamente preesistente).

   Alla pratica è allegato un grafico in cui sono evidenziati i manufatti oggetto della domanda, ma il tutto è assai approssimativo (la tavola corrisponde alla scheda grafica dell'accatastamento contrassegnato come B5643/87).

   I conteggi dell'oblazione autodeterminata possono ritenersi sufficientemente coerenti.

   L'oblazione è stata praticamente interamente versata[7] (dai più precisi conteggi effettuati dall'*esperto*, risulta un minimale residuo ancora da versare).

   La pratica di condono in oggetto non è stata ancora definita.

   La richiesta di integrazione documentale inoltrata nel settembre 1994 da parte dell'Ente è rimasta inevasa (l'istruttoria, di fatto, non è stata mai avviata, poichè la pratica è stata ritenuta anche graficamente incompleta).

   La Legge Regionale n° 1/2016 ha prorogato al 31/12/2016 il termine per la definizione delle domande di sanatoria presentate ai sensi e nei termini previsti dalla Legge n° 47/1985.

   Allo stato, e come risulta anche dal certificato di destinazione urbanistica riportato in allegato 16 alla presente relazione, non ostano vincoli alla positiva definizione della pratica (cosiddetti artt. 32 e 33 della Legge n° 47/1985).

   All'*esperto* è stato precisato che la pratica, benché unica, è teoricamente frazionabile da parte del futuro aggiudicatario (ancorchè sono stati già predisposti "modelli A" separati).

[7] Il bollettino di pagamento riportato in allegato 13 allude anche alle oblazioni calcolate per altri abusi commessi nell'ambito del caseggiato, ma relativi a subalterni diversi da quelli menzionati nel titolo esecutivo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della definizione della pratica, e fatto salvo ogni diversa superiore determinazione dell'Ente, restano da corrispondere il residuo mancante dell'oblazione autodeterminata (maggiorato degli interessi all'uopo previsti), gli oneri concessori (maggiorati degli interessi all'uopo previsti) ed i diritti di segreteria (come attualmente definiti dall'Ente).

In ultimo, occorre certamente prevedere il pagamento dei diritti di segreteria per il rilascio del certificato di agibilità (per il quale sono previsti altri diritti di segreteria).

Complessivamente, ai fini della definizione della pratica di sanatoria ed al conseguimento dell'agibilità, è necessario preventivare un esborso di circa 3.000 € (gli interessi sono stati ovviamente calcolati alla data di stesura della presente relazione).

La configurazione odierna dell'immobile non rispecchia quella del grafico rinvenuto nella pratica di condono.

Al locale in mezzanino, invero, si accede attualmente dall'esterno e non tramite una scala a chiocciola dall'appartamento sottostante.

Lo stato dei luoghi induce a ritenere che detta scala a chiocciola interna non è stata mai realizzata.

La porta ricavata sulla facciata esteriore del locale si configura come un manufatto da rimuovere, essendo stato realizzato su un immobile sul quale pende un'istanza di condono non ancora definita, e che pertanto non è stato ancora "formalmente" regolarizzato (è noto che in questi casi non è possibile alterare lo stato dei luoghi).

Analoghe conclusioni valgono per l'adiacente finestra (anch'essa non segnata nel grafico allegato alla pratica di condono).

La rimozione delle suddette aperture, e la consequenziale realizzazione della scala a chiocciola collegata all'appartamento sottostante, concreterà – di fatto – il ripristino dello stato dei luoghi raffigurato nella planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto.

L'immobile in questione è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

2. APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, ESTREMI ATTUALI N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 41, SUBALTERNO 1 (EX SCHEDA B5654/87)

Rispetto all'impianto originario è stato realizzato un bagno (in origine inesistente), è stata spostata la posizione della porta d'ingresso (remotamente praticata sulla facciata laterale esposta ad ovest) ed è stato realizzato un piccolo finestrino asservito al nuovo bagno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La realizzazione del bagno è inquadrabile nella categoria delle cosiddette "opere interne" per le quali, a norma dell'art. 26 della Legge n° 47/1985, non era richiesta alcuna autorizzazione (nulla esclude che alla data di questa Legge il locale fosse stato già realizzato, atteso che la scheda di accatastamento è del 1987).

L'immobile ricade in "zona B - residenziale" ai sensi del vigente P.R.G. di Casavatore (adottato nel 1976 ed approvato nel 1987).

Per questa "zona" sono consentiti, anche in assenza di Piani Particolareggiati di Esecuzione, i lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria ed i lavori di ristrutturazione interna che non comportano aumenti di volume e superfici, nonchè i cambiamenti di destinazioni d'uso[8] compatibili con le utilizzazioni previste dal Piano (art. 4 N.T.A.).

La nuova porta d'ingresso (insistente sulla facciata esposta a nord) costituisce la modifica di un'ampia preesistente finestra ivi ubicata, chiaramente raffigurata nella remota planimetria catastale del 1939.

Il finestrino asservito al bagno è minuscolo.

Le aperture in questione incidono senz'altro sul prospetto dell'edificio, ma è altrettanto vero che la facciata in questione non prospetta sulla strada pubblica, ma su un cortile privato ad uso esclusivo del caseggiato (il finestrino del bagno è finanche "coperto" da un manufatto corrispondente ad un altro nucleo di scala asservito ai piani superiori del corpo di fabbrica che insiste sulla particella 41).

Non si tratta certamente di difformità esiziali, ma a stretto rigore – norma dell'art. 31 della Legge n° 1150/1942 – era necessario premunirsi di licenza edilizia, trattandosi pur sempre di modifiche apportate ad una costruzione esistente.

L'unità immobiliare in oggetto è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica.

3. APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, ESTREMI **ATTUALI** N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 41, SUBALTERNO 2 (EX SCHEDA B5642/87)

Sull'immobile in oggetto pende domanda di condono ai sensi della Legge n° 47/1985, presentata ad istanza del *debitore esecutato* (n° prot. 8161 del 30/6/1987, pratica n° 1367).

Gli incartamenti d'interesse sono riportati in allegato 15 alla presente relazione.

[8] Si precisa la cosa, poichè l'immobile in oggetto era originariamente accatastato come categoria C/6 e nel 1987 è stato variato in categoria A/4.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A quanto è dato capire, oggetto della domanda è un abuso minore (cosiddetta "tipologia 7" ai sensi della tabella allegata alla Legge n° 47/1985), riguardante il manufatto edificato in aderenza alla facciata frontale prospiciente sul cortile d'ingresso (laddove oggi si trovano il bagno e l'antibagno).

Alla pratica è allegato un grafico in cui è evidenziato il manufatto in oggetto, ma il tutto è assai approssimativo (nei fatti si tratta della scheda grafica di accatastamento contrassegnata come B5642/87).

L'*esperto* ha acquisito e visionato un'aerofotogrammetria del territorio comunale risalente al 1968.

Il manufatto in questione non risulta.

La cosiddetta "tipologia 7" riguardava le opere di manutenzione straordinaria come definite dall'art. 31, lettera b, della Legge n° 457/1978.

Queste ultime erano definite come "*le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso*".

Orbene, è vero che il manufatto in questione è stato edificato allo scopo di realizzare servizi igienico-sanitari, ma è indubbio che lo stesso concreta un'inequivocabile incremento di volume dell'unità immobiliare.

In buona sostanza, le norme sono state interpretate male e, di conseguenza, è stata calcolata male l'oblazione.

L'errato calcolo si è risolto a svantaggio del soggetto che ha presentato la domanda di condono.

L'oblazione autodeterminata per l'abuso è stata praticamente interamente versata[9] (dai più precisi conteggi effettuati dall'*esperto*, risulta un minimale residuo ancora da versare).

La pratica in oggetto non è stata ancora definita.

La richiesta di integrazione documentale inoltrata nel settembre 1994 da parte dell'Ente è rimasta inevasa (l'istruttoria, di fatto, non è stata mai avviata, poichè la pratica è stata ritenuta anche graficamente incompleta).

La Legge Regionale n° 1/2016 ha prorogato al 31/12/2016 il termine per la definizione delle domande di sanatoria presentate ai sensi e nei termini previsti dalla Legge n° 47/1985.

[9] Il bollettino di pagamento riportato in allegato 13 allude anche alle oblazioni calcolate per altri abusi commessi nell'ambito del caseggiato, ma relativi a subalterni diversi da quelli menzionati nel titolo esecutivo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allo stato, e come risulta anche dal certificato di destinazione urbanistica riportato in allegato 16 alla presente relazione, non ostano vincoli alla positiva definizione della pratica (cosiddetti artt. 32 e 33 della Legge n° 47/1985).

All'*esperto* è stato precisato che la pratica, benchè unica, è teoricamente frazionabile da parte del futuro aggiudicatario (ancorchè sono stati già predisposti "modelli A" separati).

Ai fini della definizione della pratica, e fatto salvo ogni diversa superiore determinazione dell'Ente, restano da corrispondere il residuo mancante dell'oblazione autodeterminata (maggiorato degli interessi all'uopo previsti), gli oneri concessori (maggiorati degli interessi all'uopo previsti) ed i diritti di segreteria (come attualmente definiti dall'Ente).

In ultimo, occorre certamente prevedere il pagamento dei diritti di segreteria per il rilascio del certificato di agibilità (per il quale sono previsti altri diritti di segreteria).

Complessivamente, ai fini della definizione della pratica di sanatoria e di agibilità, è necessario preventivare un esborso di circa 1.000 € (gli interessi sono stati ovviamente calcolati alla data di stesura della presente relazione).

Si evidenzia che la configurazione odierna dell'immobile non rispecchia quella del grafico rinvenuto nella pratica di condono.

Il locale d'ingresso è stato internamente ulteriormente suddiviso in due vani con un tramezzo.

Il suddetto tramezzo si configura come un manufatto da rimuovere, essendo stato realizzato in un immobile su cui pende un'istanza di condono non ancora definita, e che pertanto non è stato "formalmente" non ancora regolarizzato.

La rimozione della tramezzatura concreterà – di fatto – il ripristino dello stato dei luoghi raffigurato nella planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto.

L'immobile in questione è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

≈≈≈

Il caseggiato comprendente gli immobili pignorati ricade in "zona B - residenziale" ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Casavatore (cfr. certificato riportato in allegato 16 alla presente relazione).

Le "abitazioni" sono annoverate tra le utilizzazioni compatibili.

L'attuale stato di fatto e le categorie catastali degli immobili pignorati (A/4, abitazioni di tipo popolare, oppure A/5, abitazioni di tipo ultrapopolare) sono riconducibili alla suddetta destinazione d'uso.

≈≈≈

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cel
Tel/Fax

E.2 Accertamento di violazioni della normativa urbanistico-edilizia

Alla luce delle considerazioni svolte nel paragrafo precedente, si riepilogano distintamente – per i vari immobili pignorati – le considerazioni d'interesse.

1. APPARTAMENTO UBICATO AL PRIMO PIANO, ESTREMI **ATTUALI** N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 40, SUBALTERNO 7 (EX SCHEDA B5643/87)

   Le violazioni in materia urbanistico-edilizia riscontrate sui luoghi consistono nelle aperture sulla facciata del locale mezzanino (porta d'ingresso e adiacente finestra).

   Le aperture in parola devono essere rimosse, essendo state impropriamente realizzate su un immobile su cui pende istanza di condono non ancora definita.

   Non si ritengono applicabili nè altre procedure di condono, nè le disposizioni vigenti in materia di "accertamento di conformità.

   Per accedere al locale in mezzanino dovrà essere installata la scala a chiocciola collegata alla sottostante abitazione raffigurata nella planimetria catastale riportata in allegato 5.

   Operativamente, dovranno essere eseguite le seguenti lavorazioni:

   - smontaggio dei serramenti (porta) e dei davanzali (finestra);
   - realizzazione di tamponamenti in mattoni e/o blocchi di lapillo;
   - intonacatura dei pannelli "ciechi" ripristinati;
   - apertura controllata di foro nel solaio;
   - trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

   Il costo dell'intervento è ragionevolmente e prudenzialmente quantificabile in 5.000,00 € al lordo dell'I.V.A. ed in cifra tonda.

   L'anzidetto importo scaturisce da una valutazione "in economia", effettuata tenendo presenti il presumibile impegno di manodopera e l'incidenza di costo connessa ai materiali (*in primis*, l'acquisto di una scala a chiocciola in metallo) ed ai trasporti a rifiuto.

   Trattandosi di "lavori privati" di modesta entità, non è concretamente applicabile il Prezziario Ufficiale della Regione Campania (predisposto, com'è noto, per gli appalti delle "opere pubbliche").

   Considerato l'attuale fatiscente stato dei luoghi, non sono state volutamente previste e conteggiate altre opere di "recupero" delle finiture interne.

   Al costo vivo dei lavori occorre aggiungere gli "oneri amministrativi", dovendosi pur sempre prevedere la predisposizione di una pratica edilizia tipo Segnalazione Certificata d'Inizio Attività.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.
Tel/Fax

I diritti di segreteria attualmente previsti dal Comune di Casavatore per questo tipo di pratiche ammontano a 150 €.

L'esecuzione di tali opere concreterà, di fatto, l'eliminazione di una delle principali incongruenze della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto (l'altra riguarda l'orientamento cardinale).

2. APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, ESTREMI **ATTUALI** N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 41, SUBALTERNO 1 (EX SCHEDA B5654/87)

Le violazioni in materia urbanistico-edilizia riscontrate sui luoghi consistono nella modifica dell'apertura sul prospetto frontale (laddove oggi si trova la porta d'ingresso ed in passato una finestra) e nella realizzazione del piccolo finestrino asservito al bagno (prima ovviamente inesistente).

Si è già detto che tali modifiche o innovazioni, quantunque non essenziali, avrebbero presupposto pur sempre un titolo autorizzativo (invero inesistente).

All'esito delle specifiche informazioni assunte presso il competente ufficio comunale, si è accertato che è possibile "regolarizzare" la situazione dell'immobile tramite accertamento di conformità, non esistendo motivi ostativi al riguardo.

Per fare questo è necessario pagare una sanzione di 516 euro, pari al valore minimo previsto dall'art. 37 del D.P.R. n° 380/2001 ("Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità").

I diritti di segreteria attualmente stabiliti dall'Ente per pratiche del genere assommano a 200 €.

In ultimo, dovrà essere richiesto il certificato di agibilità (per il quale sono specificamente previsti altri 150 € quali diritti di segreteria).

3. APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, ESTREMI **ATTUALI** N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 41, SUBALTERNO 2 (EX SCHEDA B5642/87)

Le violazioni in materia urbanistico-edilizia riscontrate sui luoghi consistono nella tramezzatura divisoria realizzata nel vano che originariamente costituito il terraneo.

Il tramezzo in parola deve essere rimosso, essendo stato impropriamente realizzato su un immobile su cui pende istanza di condono non ancora definita.

Non si ritengono applicabili nè altre procedure di condono, nè le disposizioni vigenti in materia di "accertamento di conformità.

In buona sostanza, dovranno essere smontati gli arredi e l'infisso della porta comunicante con la camera da letto, dovrà essere demolito il tramezzo e si dovrà trasportare a rifiuto tutto il materiale di risulta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il costo dell'intervento è ragionevolmente e prudenzialmente quantificabile in 1.700,00 €, in cifra tonda ed al lordo dell'I.V.A..

L'anzidetto importo scaturisce da una valutazione "in economia", effettuata tenendo presenti il presumibile impegno di manodopera e l'incidenza di costo connessa ai materiali ed ai trasporti a rifiuto.

Trattandosi di "lavori privati" di modesta entità, non è concretamente applicabile il Prezziario Ufficiale della Regione Campania (predisposto, com'è noto, per gli appalti delle "opere pubbliche").

Considerato l'attuale fatiscente stato dei luoghi, non sono state volutamente previste e conteggiate altre opere di "recupero" delle finiture interne

Al costo vivo dei lavori occorre aggiungere gli "oneri amministrativi", dovendosi pur sempre prevedere la predisposizione di una pratica edilizia tipo Segnalazione Certificata d'Inizio Attività.

I diritti di segreteria attualmente previsti dal Comune di Casavatore per questo tipo di pratiche ammontano a 150 €.

L'esecuzione di tali opere concreterà, di fatto, l'eliminazione dell'incongruenza della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto.

≈≈≈

E.3 Costi necessari per la sanatoria o per la rimozione degli abusi

In virtù delle valutazioni esposte ai precedenti paragrafi E.1 ed E.2, i costi da sostenere per conseguire la compiuta regolarità urbanistico-edilizia dei cespiti pignorati (oneri residui condono, lavori a farsi per eliminare abusi realizzati su immobili non condonati, "accertamento di conformità" per abusi minori, rilascio certificato di agibilità e diritti amministrativi) devono ritenersi i seguenti:

1. APPARTAMENTO UBICATO AL PRIMO PIANO, ESTREMI **ATTUALI** N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 40, SUBALTERNO 7 (EX SCHEDA B5643/87) 8.150 euro
2. APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, ESTREMI **ATTUALI** N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 41, SUBALTERNO 1 (EX SCHEDA B5654/87) 866 euro
3. APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA, ESTREMI **ATTUALI** N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 41, SUBALTERNO 2 (EX SCHEDA B5642/87) 2.850 euro

≈≈≈

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

ASTE GIUDIZIARIE.it

E.4 Verifica della destinazione urbanistica (terreni e/o fabbricati rurali)

Il pignoramento non riguarda un terreno e neppure un fabbricato rurale.

≈≈≈

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.
Tel/Fax

F.1 Possibilità di effettuare la vendita per lotti e relativa individuazione

I cespiti pignorati consistono in **TRE** unità immobiliari fisicamente separate e con ingressi indipendenti, sicchè è possibile prevedere **TRE** distinti lotti di vendita, così individuati.

- **LOTTO DI VENDITA N° 1**

  Piena ed intera proprietà di unità immobiliare sita in Casavatore (prov. Napoli) alla Via Giovanni Esposito n. 5, ubicata al primo piano ed avente accesso dalla scala "a vista" dislocata a sinistra entrando nel cortile interno ad uso esclusivo del caseggiato di appartenenza.

  Censita attualmente al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casavatore con i seguenti estremi: foglio 2, particella 40, subalterno 7, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 109 mq, rendita catastale 284,05 €, indirizzo Via Giovanni Esposito n° 7, piano 1.

  Confinante: a nord con lo spiazzo di accesso al caseggiato (asservito anche ad altri fabbricati), a sud con il cortile interno al caseggiato ad est e ad ovest con proprietà aliene estranee al compendio.

  L'unità immobiliare comprende un appartamento composto da quattro camere, accessori di servizio e disimpegno, balcone e terrazzo a livello, per una superficie utile di 75 mq circa coperti e 33 mq circa scoperti, ed un sovrastante locale ad uso sbarazzo, di 9 mq circa e di ridotta altezza utile.

  Il descritto stato dei luoghi NON corrisponde all'attuale raffigurazione catastale, poichè al locale ad uso sbarazzo si accede attualmente dall'esterno, dal tetto dell'abitazione.

  In pessimo stato di conservazione.

  Occupata da terzi chiamati all'eredità (non trascritta) del *debitore esecutato* (nel frattempo deceduto).

  All'unità immobiliare competono proporzionali diritti (non meglio definiti da alcun Condominio) sul cortile interno al caseggiato, sul vano sottostante la scala dislocata a sinistra entrando nel suddetto cortile e sui lastrici solari del caseggiato di appartenenza (uno dei quali attualmente adibito a stenditoio).

  L'impianto originario dell'unità immobiliare risale ad epoche remote, anteriori al più antico strumento urbanistico (del 1938) di cui si ha notizia.

  Sull'unità immobiliare pende istanza di condono ai sensi della Legge n° 47/1985 non ancora definita.

  Il rilascio del titolo in sanatoria presuppone il pagamento di oneri residui.

  Ai fini della compiuta regolarizzazione urbanistico-edilizio è necessario rimuovere le difformità tra l'attuale stato dei luoghi e quello risultante dalla pratica di condono.

  Non v'è certificato di agibilità.

  L'unità immobiliare pignorata è pervenuta all'*esecutato*, nella sua originaria consistenza e conformazione, in virtù di denuncia di successione trascritta il 9/6/1978 ai nn. 13135/12250.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax

- **LOTTO DI VENDITA N° 2**

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare sita in Casavatore (prov. Napoli) alla Via Giovanni Esposito n. 5, ubicata al piano terra ed avente accesso dalla porta di fronte a sinistra, in fondo al cortile interno ad uso esclusivo del caseggiato di appartenenza.

Censita attualmente al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casavatore con i seguenti estremi: foglio 2, particella 41, subalterno 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2.5 vani, superficie catastale totale 52 mq, rendita catastale 121,37 €, indirizzo Via Giovanni Esposito n° 7, piano terra.

Confinante: a nord con il cortile interno al caseggiato (asservito anche ad altri fabbricati), ad ovest con il medesimo cortile e con altro terraneo distinto come sub 2 della stessa particella catastale, a sud e ad est con proprietà aliene estranee al caseggiato.

L'unità immobiliare si compone di due vani, uno dei quali attrezzato con angolo cottura, e bagno, per una superficie utile di 40 *mq* circa.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'attuale raffigurazione catastale.

In apparente buono stato di conservazione, ma in realtà afflitta da problemi di umidità ascendente.

Occupata da terzi chiamati all'eredità (non trascritta) del *debitore esecutato* (nel frattempo deceduto).

All'unità immobiliare competono proporzionali diritti (non meglio definiti da alcun Condominio) sul cortile interno al caseggiato, sul vano sottostante la scala dislocata a sinistra entrando nel suddetto cortile e sui lastrici solari del caseggiato di appartenenza (uno dei quali attualmente adibito a stenditoio).

L'impianto originario dell'unità immobiliare risale ad epoche remote, anteriori al più antico strumento urbanistico (del 1938) di cui si ha notizia.

Nell'unità immobiliare sono state eseguite opere senza titoli autorizzativi, che è possibile regolarizzare tramite "accertamento di conformità" previo pagamento di oneri.

Non v'è certificato di agibilità.

L'unità immobiliare pignorata è pervenuta all'*esecutato*, nella sua originaria consistenza e conformazione, in virtù di denuncia di successione trascritta il 9/6/1978 ai nn. 13135/12250.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell
Tel/Fax

- **LOTTO DI VENDITA N° 3**

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare sita in Casavatore (prov. Napoli) alla Via Giovanni Esposito n. 5, ubicata al piano terra ed avente accesso dalla porta di fronte a destra, in fondo al cortile interno ad uso esclusivo del caseggiato di appartenenza.

Censita attualmente al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casavatore con i seguenti estremi: foglio 2, particella 41, subalterno 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 1.5 vani, superficie catastale totale 34 mq, rendita catastale 65,07 €, indirizzo Via Giovanni Esposito n° 7, piano terra.

Confinante: a nord con il cortile interno al caseggiato (asservito anche ad altri fabbricati), ad est con il medesimo cortile e con altro terraneo distinto come sub 1 della stessa particella catastale, a sud e ad ovest con proprietà aliene estranee al caseggiato.

L'unità immobiliare si compone di un vano, cucinotto, antibagno e bagno, per una superficie utile di 25 mq scarsi.

Il descritto stato dei luoghi NON corrisponde all'attuale raffigurazione catastale, poichè il vano retrostante la porta d'ingresso è stato ulteriormente suddiviso in due ambienti.

In pessimo stato di conservazione.

Occupata da terzi chiamati all'eredità (non trascritta) del *debitore esecutato* (nel frattempo deceduto).

All'unità immobiliare competono proporzionali diritti (non meglio definiti da alcun Condominio) sul cortile interno al caseggiato, sul vano sottostante la scala dislocata a sinistra entrando nel suddetto cortile e sui lastrici solari del caseggiato di appartenenza (uno dei quali attualmente adibito a stenditoio).

L'impianto originario dell'unità immobiliare risale ad epoche remote, anteriori al più antico strumento urbanistico (del 1938) di cui si ha notizia.

Sull'unità immobiliare pende istanza di condono ai sensi della Legge n° 47/1985 non ancora definita.

Il rilascio del titolo in sanatoria presuppone il pagamento di oneri residui.

Ai fini della compiuta regolarizzazione urbanistico-edilizio è necessario rimuovere le difformità tra l'attuale stato dei luoghi e quello risultante dalla pratica di condono.

Non v'è certificato di agibilità.

L'unità immobiliare pignorata è pervenuta all'*esecutato*, nella sua originaria consistenza e conformazione, in virtù di denuncia di successione trascritta il 9/6/1978 ai nn. 13135/12250.

≈≈≈

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

Alla luce delle circostanze rinvenute *in loco*, e del contesto della zona, qualsiasi altra ipotesi di suddivisione/accorpamento si configura come impraticabile.

Ed invero:

- Suddividere i due terranei è un'operazione priva di senso, in ragione delle loro ridotte dimensioni.
- Accorpare i due terranei non è al momento possibile, poichè su uno di essi pende istanza di condono non ancora definita.
- L'appartamento al primo piano non può essere fisicamente accorpato a nessuno dei terranei, essendo fisicamente dislocato in altra distinta e separata zona del caseggiato.
- Sull'appartamento al primo piano pende istanza di condono non ancora definita, sicchè allo stato non è possibile procedere ad alcuna operazione di frazionamento (che, peraltro, si risolverebbe in mini-appartamenti meno appetibili e presupporrebbe l'esecuzione di lavori mirati alla realizzazione di altri bagni).

≈≈≈

F.2 Divisibilità dell'immobile nel caso di pignoramento pro-quota

La procedura esecutiva non riguarda un pignoramento pro quota.

≈≈≈

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax

G.1 Valore di mercato dell'immobile pignorato, considerato perfettamente lecito dal punto di vista urbanistico, nonché libero da vincoli e da persone

La metodologia estimativa adottata dall'*esperto* si è concretata nell'adozione del criterio sintetico-comparativo.

La scelta di questo criterio non è casuale.

Il mercato immobiliare è caratterizzato, al momento, da una fase di ristagno dei prezzi e di rallentamento delle transazioni, dettata dalla ben nota crisi economica che attanaglia l'Italia.

La dottrina estimativa, ma anche l'esperienza comune, insegna che in queste condizioni il mercato delle locazioni diventa prevalente, con una sensibile lievitazione dei canoni di affitto.

Ne consegue, pertanto, che in rapporto all'attuale congiuntura, il criterio di stima analitico (basato sulla capitalizzazione dei redditi dispiegabili dal bene) tende a "sovrastimare" il reale valore di mercato dell'immobile, conducendo – quindi – a risultati meno attendibili.

A tutto ciò, infine, occorre aggiungere le difficoltà connesse alla determinazione dell'appropriato saggio di rendimento, potenzialmente foriere di errori di notevole entità.

La struttura di calcolo del criterio di stima analitico è tale, invero, che una lievissima variazione di questo parametro produce scostamenti sostanziali della valutazione.

Queste, in sintesi, le ragioni che hanno indotto l'*esperto* a preferire il criterio di stima sintetico-comparativo.

Il criterio in parola si fonda sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato, rilevati all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della stima, e sull'esistenza di un parametro tecnico di raffronto.

Seguendo le classiche indicazioni della bibliografia sull'argomento[10], si è ritenuto di adottare la "superficie commerciale di riferimento" (S_c) quale parametro tecnico di confronto.

La "superficie commerciale di riferimento" comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 *cm*), la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali (fino ad un massimo di 25 *cm*), e le superfici ponderate (o ragguagliate) delle eventuali pertinenze ad uso esclusivo.

---

[10] *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
Guida alla stima delle abitazioni, di A Prestinenza Puglisi e L. Prestinenza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2009.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso in esame, le uniche pertinenze ad uso esclusivo di cui occorre tener conto sono il balcone, il terrazzo a livello ed il locale ad uso sbarazzo che corredano l'unita immobiliare corrispondente al LOTTO DI VENDITA N. 1.

Non si ritiene di poter concretamente attribuire alcuna valenza commerciale al poggiolo antistante al locale ad uso sbarazzo (che di fatto è un lastrico solare).

Per le restanti unità immobiliari (LOTTO DI VENDITA N. 2 e LOTTO DI VENDITA N. 3) non vi sono accessori ad uso esclusivo.

Per il computo delle superfici ragguagliate d'interesse sono stati adottati i seguenti coefficienti di ponderazione tipicamente indicati dalla citata bibliografia sull'argomento:

- balconi e terrazze a livello: 25%;
- cantine inabitabili: 20%.

Alla luce delle predette considerazioni, ed in base ai rilievi effettuati in fase di sopralluogo, risultano le seguenti superfici:

➢ LOTTO DI VENDITA N° 1 (appartamento primo piano; estremi attuali N.C.E.U. di Casavatore: foglio 2 particella 40 subalterno 7)

– Superficie lorda dell'appartamento (S_L)	100,00 *mq*
– Superficie ragguagliata balconi e terrazzi (S_{R1})	8,13 *mq*
– Superficie ragguagliata locale ad uso sbarazzo (S_{R2})	1,80 *mq*
– Superficie commerciale di riferimento ($S_C = S_L + S_{R1} + S_{R2}$)	109,93 *mq*

➢ LOTTO DI VENDITA N° 2 (appartamento piano terra; estremi attuali N.C.E.U. di Casavatore: foglio 2 particella 41 subalterno 1)

– Superficie lorda dell'appartamento (S_L)	57,00 *mq*
– Superficie commerciale di riferimento ($S_C = S_L$)	57,00 *mq*

➢ LOTTO DI VENDITA N° 3 (appartamento piano terra; estremi attuali N.C.E.U. di Casavatore: foglio 2 particella 41 subalterno 2)

– Superficie lorda dell'appartamento (S_L)	37,50 *mq*
– Superficie commerciale di riferimento ($S_C = S_L$)	37,50 *mq*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cel
Te

Stabilita la "superficie commerciale di riferimento (S_C)", il passo successivo ha previsto la determinazione del "più probabile valore medio di mercato" riferito all'unità di "superficie commerciale di riferimento".

Nell'intento di pervenire a questo valore, sono state preliminarmente consultate le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona[11] e gli annunci pubblicati su internet (cfr. proposte commerciali riportate in allegato 17).

Il tutto, ovviamente, tenendo ben presenti le tipologie immobiliari d'interesse (*alias* le quadrature) e la loro dislocazione territoriale.

Al fine d'incrementare il campione di dati, sono stati altresì consultati:

- Il *Listino Ufficiale* della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Napoli (periodo di rilevazione: II° sem. 2015).
- I valori proposti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio (periodo di rilevazione: II° sem. 2015).

Ponderati ragionevolmente i valori acquisiti (relativi ad immobili in varie condizioni d'uso), considerato un verosimile margine di trattativa[12] del 10%-15% delle proposte commerciali, e tenuto conto del fatto che queste ultime non alludono alla "superficie commerciale" ma alla quadratura utile (notoriamente l'unica d'interesse sul mercato, ben più piccola dell'area lorda), è stato individuato il seguente "più probabile valore medio di mercato di zona" riferito all'unità di "superficie commerciale di riferimento":

VALORE UNITARIO MEDIO DI ZONA APPARTAMENTI IN ELEVAZIONE	1.000,00 €/m² (in cifra tonda)
VALORE UNITARIO MEDIO DI ZONA TERRANEI SCARSAMENTE ILLUMINATI CON ACCESSO DA CORTILE	800,00 €/m² (in cifra tonda)

[11] TECNOCASA, AMBROSINO SERVIZI IMMOBILIARI E FINANZIARI, TECNOIMMOBILIARE solo per citarne alcune.

[12] Un utile riferimento in proposito si rinviene nella pubblicazione denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia", edita nell'aprile 2016 dalla Banca d'Italia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax

A questi valori, sufficientemente rappresentativi del valore immobiliare lordo della zona, occorre applicare dei coefficienti correttivi, per tener conto delle peculiarità intrinseche dei cespiti oggetto della stima.

I fattori presi in esame, ed i relativi coefficienti, sono compendiati nelle tabelle riportate alle pagine seguenti (le fonti bibliografiche sono state già indicate).

Una volta determinati gli opportuni coefficienti correttivi, il valore di ciascun immobile è stato calcolato in base alla relazione:

$$V_M = V_{UM} \quad S_C \quad K$$

essendo:

V_M il "più probabile valore medio di mercato" del cespite in oggetto;

V_{UM} il "più probabile valore medio di mercato per unità di superficie di riferimento" dell'immobile;

S_C la "superficie commerciale di riferimento" dell'unità immobiliare.

K il coefficiente correttivo totale connesso alle peculiarità intrinseche dell'immobile.

Il tutto è analiticamente dettagliato nelle pagine seguenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

ASTE GIUDIZIARIE.it

➢ LOTTO DI VENDITA N° 1 (appartamento primo piano; estremi attuali N.C.E.U. di Casavatore: foglio 2 particella 40 subalterno 7)

Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero poiché occupato da chiamati all'eredità dell'esecutato	1,00
QUADRATURA UTILE IMMOBILE: favorevole (60-80 mq)	1,05
DISLOCAZIONE IMMOBILE: se ne é tenuto conto nella quotazione di zona (primo piano)	1,00
VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: su cortili (NO panorama)	1,00
LUMINOSITA' IMMOBILE: normale considerata la doppia esposizione	1,00
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: pessimo stato di conservazione, completamente da ristrutturare	0,70
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: no riscaldamento; no alimentazione da rete gas	0,95
TIPOLOGIA FINITURE IMMOBILE: standard edilizia civile	1,00
QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: in linea con la quadratura	1,00
DOTAZIONI PERTINENZIALI AD USO COMUNE: possibile posto-auto in cortile; stenditoio	1,10
CARATTERISTICHE EDIFICIO: edilizia rurale-popolare, in mediocre stato di conservazione, epoca remota	0,85
	0,653

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V_M = 1.000{,}00\ €/m^2 \quad 109{,}93\ m^2 \quad 0{,}653 = 71.784{,}29\ €$$

In conclusione, dunque, l'attuale più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile corrispondente al LOTTO DI VENDITA N. 1, inteso perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da vincoli e da persone, è di circa 72.000 Euro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell
Tel/Fax

ASTE GIUDIZIARIE.it

➢ LOTTO DI VENDITA N° 2 (appartamento piano terra; estremi attuali N.C.E.U. di Casavatore: foglio 2 particella 41 subalterno 1)

Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero poiché occupato da chiamati all'eredità dell'esecutato	1,00
QUADRATURA UTILE IMMOBILE: normale per un terraneo	1,00
DISLOCAZIONE IMMOBILE: se ne é tenuto conto nella quotazione di zona (terraneo)	1,00
VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: se ne é tenuto conto nella quotazione di zona (terraneo)	1,00
LUMINOSITA' IMMOBILE: se ne é tenuto conto nella quotazione di zona (terraneo)	1,00
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: apparentemente buono ma in realtà afflitto da umidità ascendente; impianti da revisionare	0,85
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: no riscaldamento; no alimentazione da rete gas; saltuaria presenza di condizionatori	0,97
TIPOLOGIA FINITURE IMMOBILE: standard edilizia civile	1,00
QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: in linea con la quadratura	1,00
DOTAZIONI PERTINENZIALI AD USO COMUNE: possibile posto-auto in cortile; stenditoio	1,10
CARATTERISTICHE EDIFICIO: edilizia rurale-popolare, in mediocre stato di conservazione, epoca remota	0,85
	0,771

ASTE GIUDIZIARIE.it

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V_M = 800{,}00\ €/m^2 \quad 57{,}00\ m^2 \quad 0{,}771 = 35.157{,}60\ €$$

In conclusione, dunque, l'attuale più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile corrispondente al LOTTO DI VENDITA N. 2, inteso perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da vincoli e da persone, è di circa 35.000 Euro.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax

ASTE GIUDIZIARIE.it

➢ LOTTO DI VENDITA N° 3 (appartamento piano terra; estremi attuali N.C.E.U. di Casavatore: foglio 2 particella 41 subalterno 2)

Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona

STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero poiché occupato da chiamati all'eredità dell'esecutato	1,00
QUADRATURA UTILE IMMOBILE: normale per un terraneo	1,00
DISLOCAZIONE IMMOBILE: se ne é tenuto conto nella quotazione di zona (terraneo)	1,00
VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: se ne é tenuto conto nella quotazione di zona (terraneo)	1,00
LUMINOSITA' IMMOBILE: se ne é tenuto conto nella quotazione di zona (terraneo)	1,00
STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: pessimo stato di conservazione, completamente da ristrutturare	0,70
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: no riscaldamento; no alimentazione da rete gas; saltuaria presenza di condizionatori	0,97
TIPOLOGIA FINITURE IMMOBILE: standard edilizia civile	1,00
QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: in linea con la quadratura	1,00
DOTAZIONI PERTINENZIALI AD USO COMUNE: possibile posto-auto in cortile; stenditoio	1,10
CARATTERISTICHE EDIFICIO: edilizia rurale-popolare, in mediocre stato di conservazione, epoca remota	0,85
	0,635

ASTE GIUDIZIARIE.it

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V_M = 800{,}00\ €/m^2 \quad 37{,}50\ m^2 \quad 0{,}635 = 19.050{,}00\ €$$

In conclusione, dunque, l'attuale più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile corrispondente al LOTTO DI VENDITA N. 3, inteso perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da vincoli e da persone, è di circa 19.000 Euro.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.
Tel/Fax

G.2 Decurtazioni al valore di stima e valore finale netto dell'immobile pignorato

In conformità al dettato della Legge n° 132/2015, si evidenziano le seguenti decurtazioni ai valori di mercato stimati al paragrafo precedente:

- LOTTO DI VENDITA N° 1 (appartamento primo piano; estremi attuali N.C.E.U. di Casavatore: foglio 2 particella 40 subalterno 7; valore stimato 72.000 €)

  ~~Spese connesse alla compiuta regolarizzazione urbanistico-edilizia: 8.150 € (già quantificate).~~

  ~~Oneri condominiali insoluti: 0 € (non esiste Condominio).~~

  ~~Assenza della garanzia per vizi occulti: 14.400 €, pari al 20% del valore di mercato.~~

  Si precisa che nella determinazione dell'anzidetta percentuale si è **prudenzialmente** tenuto conto degli oneri giuridici connessi all'ulteriore **remota** formalità pregiudizievole gravante sull'immobile e non eliminabile nel corso della presente procedura (si allude alla trascrizione di pignoramento del 1966 menzionata nella Certificazione Notarile).

  Al netto di tali decurtazioni, il valore finale della piena proprietà dell'immobile sottoposto a pignoramento si riduce a 49.450,00 Euro, ovvero **in cifra tonda: 49.500 €**.
  I costi per le formalità da cancellare e le eventuali differenze per aggravio di imposte di trasferimento dell'immobile aggiudicato all'asta saranno calcolate dal Delegato alla vendita.

- LOTTO DI VENDITA N° 2 (appartamento piano terra; estremi attuali N.C.E.U. di Casavatore: foglio 2 particella 41 subalterno 1; valore stimato 35.000 €)

  ~~Spese connesse alla compiuta regolarizzazione urbanistico-edilizia: 866 € (già quantificate).~~

  ~~Oneri condominiali insoluti: 0 € (non esiste Condominio).~~

  ~~Assenza della garanzia per vizi occulti: 7.000 €, pari al 20% del valore di mercato.~~

  Si precisa che nella determinazione dell'anzidetta percentuale si è **prudenzialmente** tenuto conto degli oneri giuridici connessi all'ulteriore **remota** formalità pregiudizievole gravante sull'immobile e non eliminabile nel corso della presente procedura (si allude alla trascrizione di pignoramento del 1966 menzionata nella Certificazione Notarile).

  Al netto di tali decurtazioni, il valore finale della piena proprietà dell'immobile sottoposto a pignoramento si riduce a 27.134,00 Euro, ovvero **in cifra tonda 27.000 €**.
  I costi per le formalità da cancellare e le eventuali differenze per aggravio di imposte di trasferimento dell'immobile aggiudicato all'asta saranno calcolate dal Delegato alla vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.:
Tel/Fax:

ASTE GIUDIZIARIE.it

- LOTTO DI VENDITA N° 3 (appartamento piano terra; estremi attuali N.C.E.U. di Casavatore: foglio 2 particella 41 subalterno 2; valore stimato 19.000 €)

  ~~Spese connesse alla compiuta regolarizzazione urbanistico-edilizia: 2.850 € (già quantificate).~~

  ~~Oneri condominiali insoluti: 0 € (non esiste Condominio).~~

  ~~Assenza della garanzia per vizi occulti: 3.800 €, pari al 20% del valore di mercato.~~

  Si precisa che nella determinazione dell'anzidetta percentuale si è **prudenzialmente** tenuto conto degli oneri giuridici connessi all'ulteriore **remota** formalità pregiudizievole gravante sull'immobile, non eliminabile nel corso della presente procedura (si allude alla trascrizione di pignoramento del 1966 menzionata nella Certificazione Notarile).

  Al netto di tali decurtazioni, il valore finale della piena proprietà dell'immobile sottoposto a pignoramento si riduce a 12.350,00 Euro, ovvero **in cifra tonda 12.500 €**.
  I costi per le formalità da cancellare e le eventuali differenze per aggravio di imposte di trasferimento dell'immobile aggiudicato all'asta saranno calcolate dal Delegato alla vendita.

G.3 Valutazione dell'intero in caso di pignoramento pro-quota

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 1
Tel/Fax:

ASTE GIUDIZIARIE.it

3.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati

In ottemperanza a quanto statuito nel Verbale di udienza del 14/3/2016, la relazione peritale è stata direttamente depositata in Cancelleria e non è stata trasmessa agli interessati.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ritenendo di aver adempiuto l'incarico ricevuto, l'*esperto* resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Napoli, 18 giugno 2016

L'*esperto*
Dott. Ing. Daniele Capuano

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009