

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT.SSA MIRIAM VALENTI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 116/2025

Promossa da:

Udienza del 03/02/2026

RELAZIONE TECNICA

Napoli, 15/12/2025

L'Esperto Stimatore

Tel/fax:
Cellulare:
e-mail:
p.e.c.:
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo G.E. Dott.ssa Miriam Valenti, XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.

Premessa

Con provvedimento del **02/09/2025**, il G.E. Dott. Valerio Colandrea, sostituito dalla S.V.I. in data 15/09/2025, nominava la sottoscritta _____, con studio tecnico alla Via _____ (Na), iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n. _____ ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. _____, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n.116/2025, promossa da _____ / _____ e _____ ed avente quale oggetto di pignoramento la **piena proprietà** dell'immobile sito in Napoli, nel Quartiere Secondigliano, alla **Via Francesco de Pinedo n.21**, 1° piano, destinato ad "abitazione economica" ed identificato al N.C.E.U. di Napoli alla sez. **SEC**, fg. 8, part.79, sub 7, cat. **A3**.

Contestualmente, col medesimo provvedimento, veniva nominato il Dott. _____, quale Custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento.

Il giorno **06/09/2025**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **10/09/2025**, il Dott. _____, a mezzo ufficiale giudiziario comunicava alle parti la data del primo accesso, fissato per il giorno 06/10/2025, alle ore 9:30, presso l'immobile oggetto della presente procedura.

In data **06/10/2025**, alle ore 9.30, così come regolarmente comunicato alla parte debitrice dal Custode Giudiziario, la sottoscritta si recava, unitamente a quest'ultimo ed alla propria collaboratrice tecnica, presso i luoghi oggetto di pignoramento, riscontrando corrispondenza tra l'indirizzo riportato agli atti della procedura e l'ubicazione del cespite; si precisa unicamente che in prossimità dell'appartamento non si rinveniva l'indicazione dell'interno.

All'accesso erano presenti entrambi i debitori, la Sig.ra _____ ed il Sig. _____

che permettevano l'accesso al bene ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali; gli stessi dichiaravano di occupare il cespite come propria abitazione e fornivano i contatti dell'amministrazione condominiale. In tale sede, l'Esperto eseguiva con l'ausilio della propria collaboratrice, un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento pignorato, riscontrando una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale preventivamente acquisita (datata 18/05/1970), nonché un sommario rilievo fotografico dell'edificio in cui l'immobile ricade ([Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso](#)).

Preventivamente all'accesso, in data **15/09/2025**, la sottoscritta provvedeva a richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli, i certificati di residenza storici dei debitori,

accertando che gli stessi risultano residenti presso il cespite in esame, nonchè in data 23/09/2025 l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio degli esecutati, al fine di verificarne il regime patrimoniale (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitori e quesito n.14*).

Successivamente all'accesso, in data **10/10/2025** la scrivente provvedeva a depositare apposita nota informativa, circa la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e lo stato di occupazione accertato in sede di accesso, come da verifica preliminare richiesta nel mandato ricevuto.

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed, in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 1, Direzione Provinciale Napoli 1; il Comune di Napoli - Ufficio Servizi Demografici, Ufficio Urbanistica ed Ufficio Tecnico; l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania, nonché presso agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Napoli), l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il portale *www.borsinoimmobiliare.it*, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **15/12/2025** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.

INDICE

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	5
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	7
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	12
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	15
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	16
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	17
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	17
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	20
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	21
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	22
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	23
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	23
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	28
QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	28

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Come indicato nella nota informativa depositata dalla scrivente presso gli uffici di cancelleria in data 10/10/2025 (Cfr. atti), si rappresenta quanto di seguito riportato.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo all'immobile oggetto di esecuzione, identificato al N.C.E.U. di Napoli, alla sez. SEC, fg.8, part. 79, sub 7, cat. A/3 (abitazione di tipo economico), sito in Napoli, alla Via Francesco De Pinedo n.21, 1° piano, si rappresenta che la stessa è sostituita dalla certificazione del Dott. _____, Notaio in _____ redatta in data 08/05/2025 e depositata in data 09/05/2025, contenente:

- le generalità anagrafiche dei debitori (Sig.ra _____, nata a _____ il _____, cod. fisc. _____ e Sig. _____, nato a _____ il _____, cod. fisc. _____);
- l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato;
- la quota pignorata (**piena proprietà in comunione**);
- le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative all'immobile oggetto di esecuzione;
- non indica con precisione: la Conservatoria dei RR. II. consultata, il periodo esaminato ed i soggetti interrogati.

La stessa risale sino all'atto di **compravendita** del **18/06/2002** del Notaio _____, di Massa Lubrense (NA), rep. n.4656, racc. n.2721, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 21/06/2002 ai nn.18007/13173, che si configura, pertanto, come atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*).

Detta certificazione, dunque, risulta **completa** ed è **garantita la continuità delle trascrizioni**, a favore e contro, per il cespite pignorato; in data 01/12/2025 risulta anche depositato dal creditore precedente l'avviso al creditore iscritto **Equitalia**, inizialmente mancante.

Per la verifica richiesta la scrivente ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare Napoli 1:

- l'elenco delle formalità gravanti sul sub pignorato, verificando quanto riportato nella certificazione notarile (Cfr. All. n.2.1 – *Elenco formalità sub 7*);
- l'elenco delle formalità gravanti sulla debitrice, verificando quanto riportato nella certificazione notarile (Cfr. All. n.2.2 – *Elenco formalità debitrice*);
- l'elenco delle formalità gravanti sul debitore, verificando quanto riportato nella certificazione notarile (Cfr. All. n.2.3 – *Elenco formalità debitore*);
- l'atto di **compravendita** in favore degli esecutati del **27/02/2006** del Notaio _____ di Napoli, rep. n.53106, racc. n.13096, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data **01/03/2006** ai nn.7838/3605 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*);
- l'atto di **compravendita** ultraventennale del **18/06/2002** citato in certificazione (Cfr. All. n.4.2 -

Atto ultraventennale).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali del bene ma non precisa se siano quelli storici. Per completezza, la scrivente, al fine di espletare il mandato ricevuto, ha provveduto quindi ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*):

- la **visura catastale storica del cespite sub 7** (risalente fino al **30/07/1984**, data di un atto di trasferimento precedente il ventennio e la meccanizzazione dei dati del bene agli atti del Catasto);
- la **planimetria catastale del cespite sub 7**, datata **18/05/1970**, data di costituzione del bene;
- l'**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che il fabbricato, in cui ricade il bene, risulta regolarmente riportato in mappa e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al C.T. di Napoli con fg.22 part. **184** (come correttamente riportato nella visura dell'immobile alla voce "mappa terreni correlati");
- la **visura catastale storica della part. 184 fg.22**, che risulta essere un "*ente urbano*" dal 30/04/1962 e, pertanto, in quanto tale non ha intestatari.

In terzo luogo, l'Esperto rappresenta che il creditore procedente non ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio degli esecutati. La sottoscritta, pertanto, ha provveduto ad acquisirne una copia presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli, accertando che gli stessi hanno contratto matrimonio in data **12/06/1982** (anzitutto l'acquisto del bene avvenuto in data **27/02/2006**), scegliendo il regime della **comunione dei beni** (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitori e quesito n.14*).

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'immobile oggetto della presente procedura consta in un **appartamento** ubicato al 1° piano del fabbricato sito in Napoli, nel Quartiere Secondigliano, alla **Via Francesco De Pinedo n.21**, destinato ad "**Abitazione di tipo economico**" - *cat. cat. A/3* ed identificato al N.C.E.U. di Napoli alla sez. **SEC**, fg.8, part. **79**, sub **7** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali* ed All. n.9 - *Doc. fotografica*).

Lo stesso risulta intestato ai debitori, Sig.ra _____, nata a _____ il _____ e Sig. _____, nato a _____ il _____, per atto di **compravendita** del Notaio

di Napoli, del **27/02/2006**, rep. n.**53106**, racc. n.13096, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 01/03/2006 ai nn.7838/3605 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*); pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato**, si rappresenta che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (1/1 della proprietà) **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto sopracitato.

Per quanto concerne i **confini**, l'immobile confina: a Nord con ballatoio comune, scale del fabbricato e cortile interno; a Sud con intercapedine (esistente con altro fabbricato) e particelle di

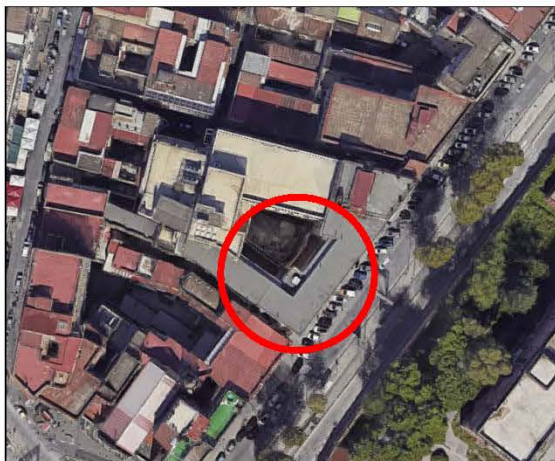
proprietà aliena (part. 188 e part. 193); ad Est con la Via Pinedo; ad Ovest con immobile di proprietà aliena (Cfr. All. n.8.1 - Rilievo planimetrico).

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di **pignoramento** rispetto a quelli in atti al **catasto**, **non** sussistono difformità (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, si precisa che il bene oggetto di pignoramento **non** risulta interessato da tali procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione dello sviluppo planimetrico del bene pignorato e della quadratura, si ritiene che lo stesso risulti vendibile in un **unico lotto**.

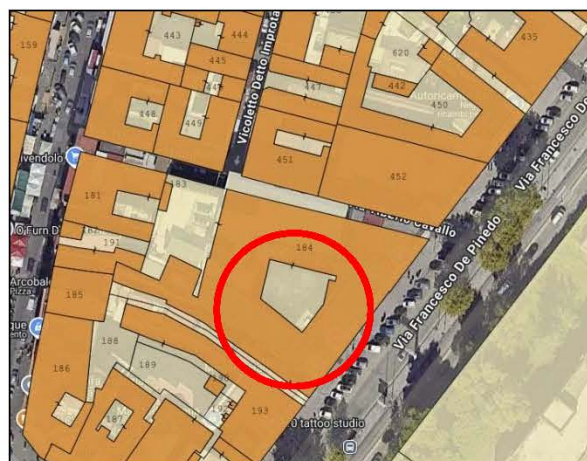
Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI ed una sovrapposizione dei due elaborati:



Ortofoto



Mappa SOGEI



Sovrapposizione ortofoto e mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che il fabbricato è regolarmente immesso in mappa ed insiste sulla particella **184** del fg **22** del N.C.T. di Napoli. Tale particella risulta essere un "ente urbano" dal **30/04/1962** (Cfr. All. n.5.3 e n.5.4 – *Visura e mappa catastale part 184*).

QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un immobile destinato ad **"Abitazione di tipo economico"** - *cat. cat. A/3*, ubicato al 1° piano del fabbricato di Via Francesco De Pinedo n.21, Quartiere Secondigliano, Napoli.

L'EDIFICIO

Il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato (*Cfr. All. n.9 – Doc. fotografica*):

- è un edificio in muratura, di epoca otto-novecentesca, originariamente destinato a "molino-pastificio" dell'allora rinomata famiglia ;
- risulta riportato al N.C.T. di Napoli con foglio 22 part. 184;



Vista satellitare dell'area interessata

- presenta un unico accesso pedonale, caratterizzato da un portoncino in ferro e vetro ed identificato dal civico n.21 della Via F. De Pinedo;
- è costituito da n.4 livelli fuori terra (un piano terra e n.3 livelli in elevazione);
- presenta prospetti in stato di conservazione "scarso"; in particolare la facciata sulla Via F. De Pinedo è caratterizzata da una tinteggiatura vetusta e la facciata laterale presenta la muratura a vista, priva di intonaco e di tinteggiatura, ancorchè non totalmente visionabile dalle aree circostanti;
- presenta l'androne e la scala interna in "scarso" stato di conservazione, per la vetustà della tinteggiatura ed impianti a vista (fili elettrici, tubazioni, ecc.);

- presenta un ballatoio comune di accesso al bene pignorato caratterizzato dall'intradosso della copertura ammalorato, privo di intonaco e di tinteggiatura e con armatura a vista ed ossidata;
- nel complesso, dunque, versa in stato di conservazione "**scarso**" soprattutto per gli esterni e, dunque, si rinviene, almeno da un esame visivo, la necessità di lavori di manutenzione straordinaria, che hanno un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione (quesito n.12);
- non presenta portineria;
- presenta l'ascensore;
- non presenta posti auto; la possibilità di parcheggiare avviene nelle vie circostanti;



Fabbricato interessato

Per il fabbricato in esame, risulta istituita un'amministrazione condominiale e sussiste, con buona probabilità, un Regolamento di condominio, come dichiarato dall'amministratore per le vie brevi, ancorchè non fornito (Cfr. All. n.10 - *Richiesta doc. amministratore*). In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.) e **parti comuni** a tutti gli immobili del fabbricato, da quanto potuto accertare durante il sopralluogo eseguito, risultano essere comuni unicamente l'ingresso, la scala del fabbricato ed il ballatoio di accesso all'immobile (Cfr. All. n.9 – *Doc. fotografica*).

Per completezza si evidenzia che possono intendersi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012: 1) *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate*; 2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune*; 3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche* (Cfr. art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012).

L' IMMOBILE

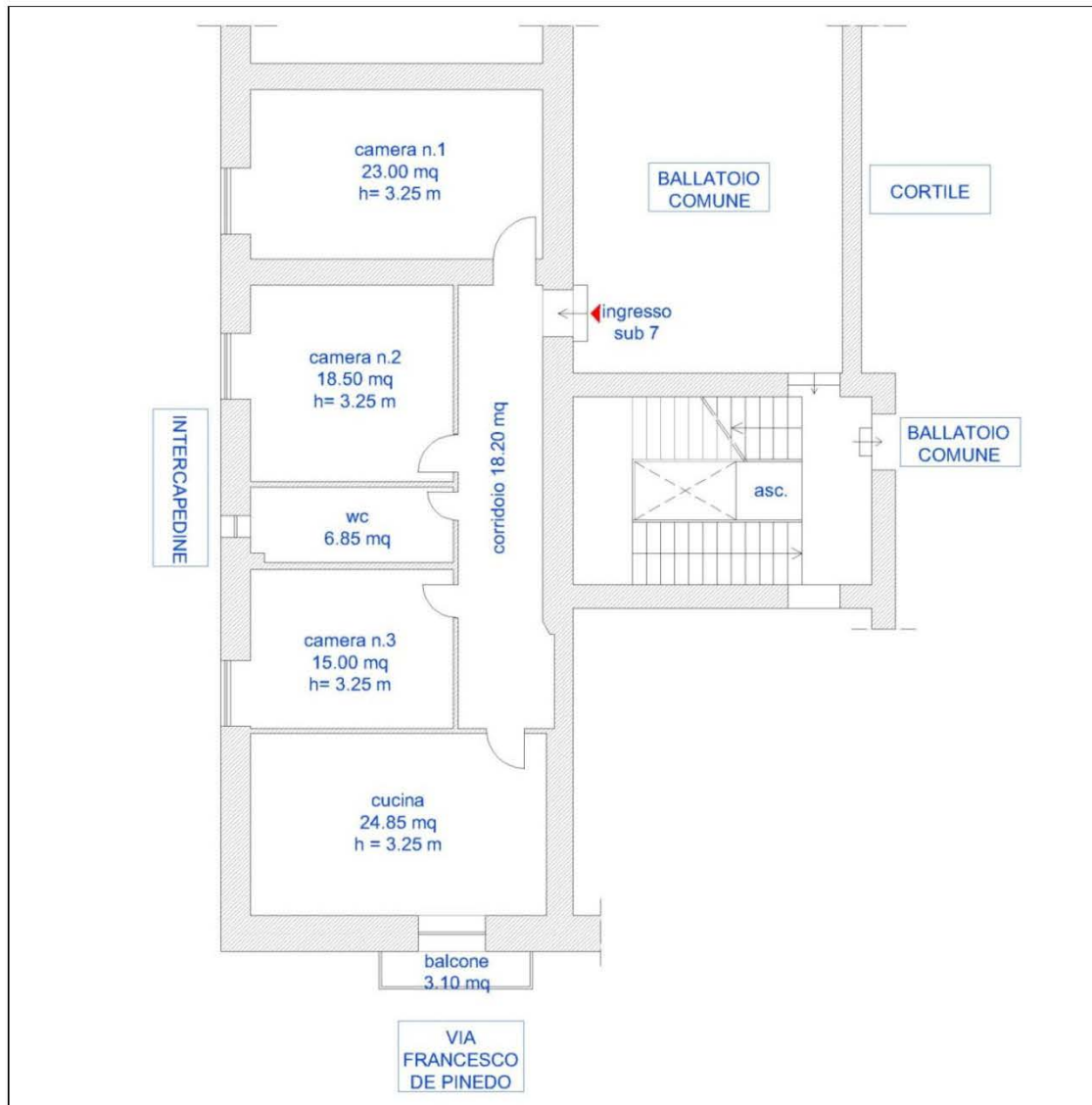
Il cespite in esame, contraddistinto negli atti con l'interno n.8 (oggi presumibilmente int. n.6), di fatto non riscontrato in prossimità dell'alloggio (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico* e All. n.9 – *Doc. fotografica*):

- è situato al 1° piano del civico n.21 del sopradescritto fabbricato ed ha accesso dalla prima porta presente nel ballatoio comune posto **a sinistra** per chi esce dall'ascensore;
- è contraddistinto al N.C.E.U. di Napoli alla sez **SEC**, fg.8, part. **79**, sub **7**, cat. **A/3**, cl. **1**, cons. **4,5** vani, sup. cat. **135 mq**, rend. **€ 278,89** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*);
- risulta costituito da: un ingresso/corridoio, tre camere da letto con finestre, un locale wc ed un'ampia cucina con balcone prospiciente la Via De Pinedo, per un totale di **superficie calpestabile interna di circa 106,00 mq**;
- presenta un'altezza interna di circa 3,25 m;
- risulta in stato di conservazione "**buono**", in quanto oggetto di recente ristrutturazione; la pavimentazione è in gres porcellanato; gli infissi sono in pvc di colore marrone e/o bianchi, caratterizzati da zanzariere, napoletane in ferro e cancelli in ferro; anche il locale wc versa in buono stato;
- presenta l'impianto idrico, elettrico, gas e di riscaldamento; nelle camere da letto sono presenti

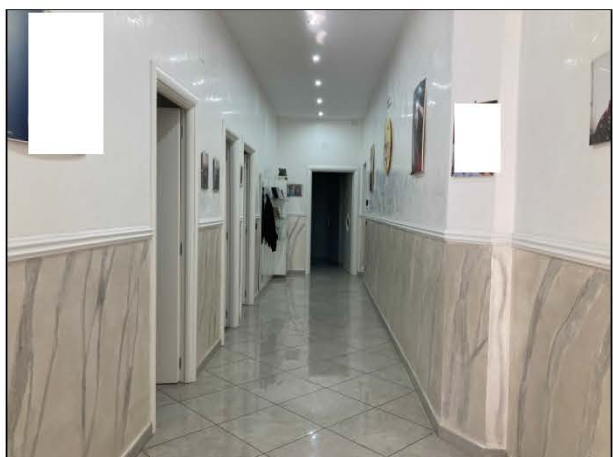
degli split per il condizionamento dell'aria;

- risulta **occupato** dai debitori (Cfr. All. n.3 – *Certificati*).

Si riporta di seguito una planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito ed alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione in cui versa:



Planimetria immobile pignorato



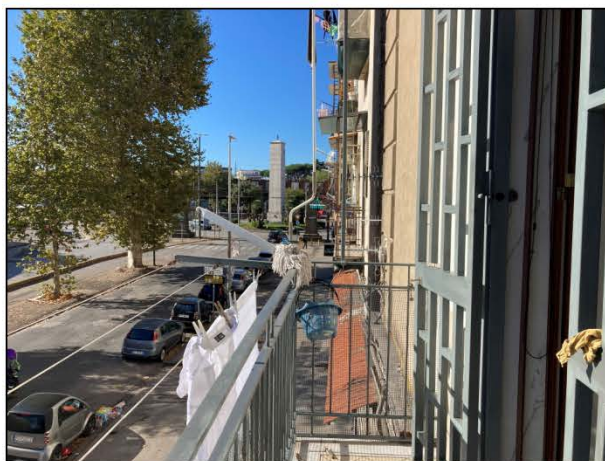
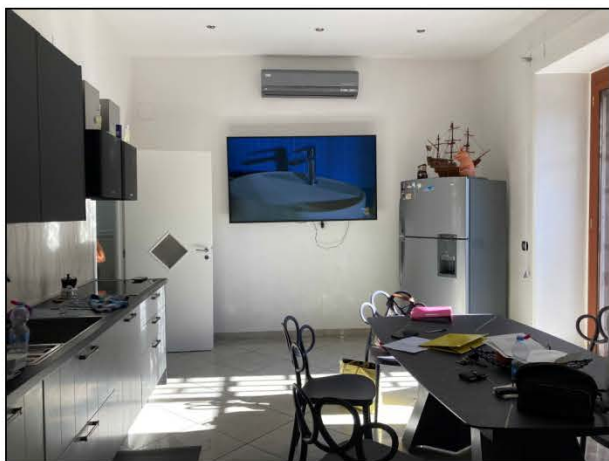


Foto immobile pignorato

Dal sopralluogo effettuato e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **18/05/1970**, è emersa una **sostanziale conformità**, di cui meglio al quesito successivo (Cfr. All. n.8.2 - *Planimetria delle difformità e quesito n.3*).

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico*), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, quale somma della "superficie utile" (integrata delle murature esterne perimetrali fino alla misura massima di 50 cm e, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, comunque sempre fino alla misura massima di 50 cm, con esclusione delle

murature interne portanti), e della superficie "non residenziale" dell'area esterna del balcone (Cfr. Codice delle Valutazioni immobiliari), come meglio indicato di seguito:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 134,15 \text{ mq} + (2,56 \text{ mq} \times 0,30) = \\ &= 134,15 \text{ mq} + 0,77 \text{ mq} = \\ &\quad \mathbf{134,92 \text{ mq}} \end{aligned}$$

- 134,15 mq = superficie "lorda" appartamento
- 2,56 mq = superficie "lorda" balcone
- 0,30 = coefficiente di omogeneizzazione per balcone

Si rappresenta la superficie commerciale computata **risulta conforme** a quella riportata nella visura catastale del bene, nella quale è indicata una superficie catastale di **135 mq** (Cfr. All. n.5.1 - *Visura catastale sub 7*).

Infine, si precisa che il suddetto immobile **non risulta dotato di A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica), come accertato alla scrivente presso l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania (Cfr. All. n.11 – *Comunicazione Uff. Att. Produttive*); per l'acquisizione dello stesso si stima un costo di circa **€ 450,00**.

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Presso gli Uffici del Catasto di Napoli, è stato possibile acquisire, per il bene pignorato, l'estratto catastale storico, dalla data di immissione dei dati del cespite nella banca dati del Catasto, all'attualità, nonché la relativa planimetria catastale.

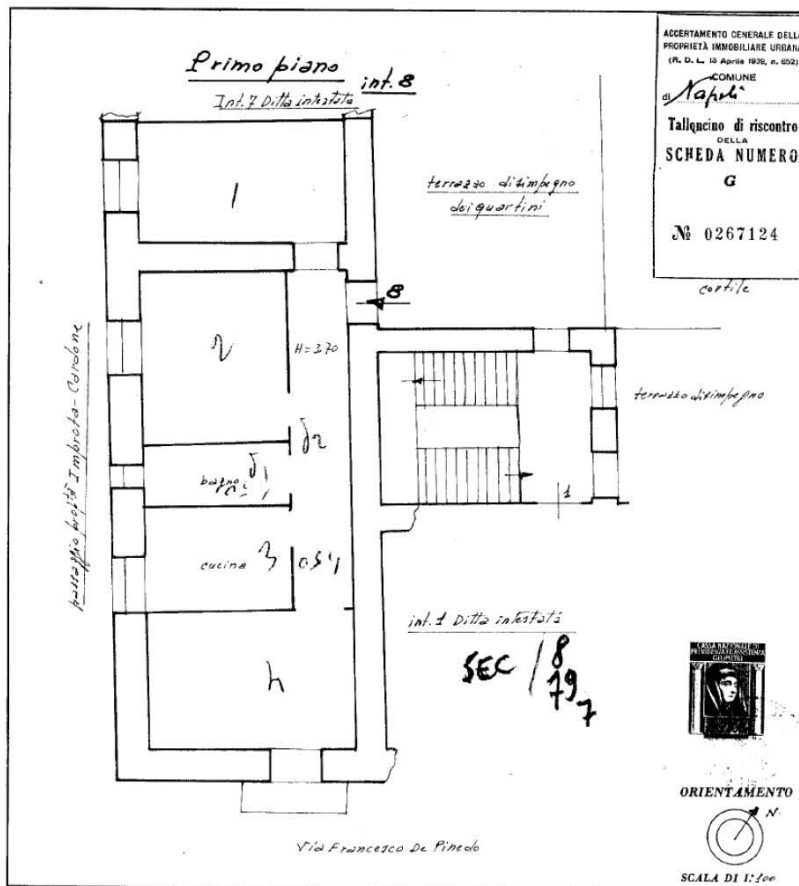
Si riporta di seguito l'identificazione catastale del bene in questione:

Immobile ad uso **abitazione economica**

Sez. **SEC**, fg.8, part. **79**, sub **7**, cat. **A/3**, cl. **1**, cons. **4,5 vani**, sup. cat. **135 mq**, rend. **€ 278,89** (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

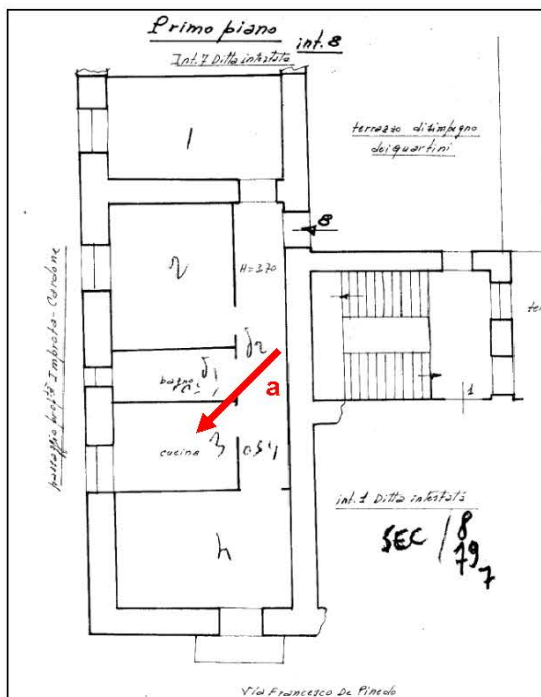
Unità immobiliare dal 09/08/2016											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SEC	8	79	7	4		A/3	1	4,5 vani	Totale: 135 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 134 m ²	Euro 278,89
Indirizzo			VIA FRANCESCO DE PINEDO n. 21 Piano 1								
Notifica						Partita			Mod.58		-
Annotazioni			di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.5851/1970								

Stralcio visura catastale immobile pignorato

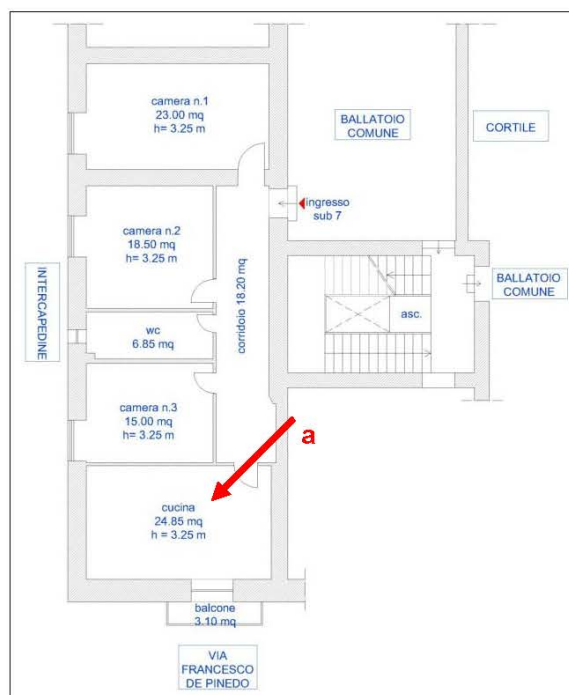


Planimetria catastale del 18/05/1970

Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale **risulta sostanzialmente conforme** allo stato dei luoghi, a meno dello **spostamento della cucina**, originariamente posizionata in una delle attuali camere da letto, come si evince da un confronto che di seguito si riporta tra il grafico catastale e la planimetria dello stato dei luoghi, redatta a seguito del rilievo eseguito:



Plan. catastale del 18/05/1970



Plan. stato dei luoghi del 06/10/2025

In merito alle suddette variazioni, si rappresenta come meglio indicato in seguito, che non si rinvencono pratiche edilizie (dia, cil, scia, ecc.) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, come dichiarato dall'Ente (Cfr. quesito n.6 e All. n.6.2- *Comunicazione Uff. Tecnico*).

In merito alla data di costituzione del bene sub 7 agli atti del N.C.E.U. di Napoli con gli attuali identificativi catastali, invece, lo stesso risulta costituito in data **18/05/1970** (data di presentazione della relativa planimetria catastale attuale) con **scheda n. 0267124**, ancorchè il fabbricato sia di vetusta realizzazione (otto/novecentesco); tuttavia, i dati catastali del cespite risultano meccanizzati in visura dal **30/06/1987**, data dell'impianto meccanografico; non si rinvencono planimetrie catastali precedenti.

Infine, per completezza, si precisa che gli intestatari nel tempo, nella visura storica catastale, risultano correttamente riportati, a meno dell'intestatario alla data di meccanizzazione dei dati (Cfr. All. n.5.1 - *Visura catastale sub 7*).

* * *

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del presente pignoramento, avvenuta il **07/05/2025**, risulta essere l'atto di **compravendita** del **18/06/2002** del Notaio _____, di Massa Lubrense (NA), rep. n.**4656**, racc. n.2721, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 21/06/2002 ai nn.18007/13173 (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, è stato possibile accertare quanto segue:

- in merito alla **storia catastale** del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si rappresenta che per lo stesso, dal **18/05/1970** (data di costituzione del bene al Catasto), non si sono verificate variazioni (Cfr. All. n.5.1 - *Visura catastale sub 7*).
Si evidenzia che la variazione interna riscontrata in sede di accesso per la cucina, non risulta denunciata all'ufficio del Catasto e non comporta comunque una variazione della superficie interna del bene; l'attuale consistenza del cespite (4,5 vani), è rimasta invariata sin dal **30/06/1987**, data di meccanizzazione dei dati del bene;
- per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni, della particella di terreno sulla quale il fabbricato (in cui ricade il bene pignorato) è stato edificato, la stessa risulta essere la part **184** del fg **22** del N.C.T. del Comune di Napoli e l'edificio risulta essere regolarmente riportato in mappa terreni; detta particella risulta meccanizzata al Catasto Fabbricati (C.F.) come "*ente urbano*" dal 30/04/1962 nella attuale consistenza (Cfr. All. n.5.3 – *Visura catastale part 184 ed All. n.5.4 – Mappa catastale part 184*);
- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto in favore degli esecutati del **27/02/2006** ed in quello ultraventennale del **18/06/2002** (Cfr. All. n.4 – *Atti di trasferimento*), con le risultanze catastali (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali*), non si riscontrano difformità quanto a **particella e subalterno**, come si evince dalla lettura della visura storica catastale, acquisita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, ex Territorio. Alla luce dei documenti rinvenuti, è

possibile affermare che i **dati catastali identificano univocamente il bene in questione dal 18/05/1970** (data di costituzione del bene al Catasto);

- in merito alla **quota pignorata**, come già indicato nel quesito n.1, la stessa risulta pari a 1/1 della proprietà dei debitori, in virtù di atto **compravendita** del **27/02/2006** del Notaio di Napoli, rep. n.**53106**, racc. n.13096, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data **01/03/2006** ai nn.7838/3605 ([Cfr. All. n.4.1 - Atto in favore dei debitori](#));
- in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in **un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, **non** sono state accertate variazioni;
- in merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi** e la situazione riportata nella relativa **planimetria catastale** dell'immobile pignorato, si evidenzia che è stata accertata una **sostanziale conformità**, a meno dello spostamento della cucina ([Cfr. All. n.8.2 – Planimetria delle difformità](#)), per le quali tuttavia **non** si rinviene alcuna pratica edilizia presentata presso il Comune di Napoli ([Cfr. quesito n.6](#)).

QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico, per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti, inteso come **lotto unico**.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **abitazione economica**, ubicata in Napoli, nel Quartiere Secondigliano, alla Via Francesco De Pinedo n.21, 1° piano (originariamente parte di un complesso industriale – pastificio); è costituita da un ingresso/corridoio, tre camere da letto con finestre, un locale wc ed un'ampia cucina con balcone prospiciente la Via De Pinedo, per un totale di circa **106,00 mq** di superficie calpestabile e circa **135,00 mq** di superficie commerciale; confina a Nord con ballatoio comune, scale del fabbricato e cortile interno; a Sud con intercapedine e particelle di proprietà aliena (part. 188 e 193); ad Est con la Via Pinedo; ad Ovest con immobile di proprietà aliena; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. **SEC**, fg.8, part. **79**, sub **7**, cat. **A/3**, cl. **1**, cons. **4,5 vani**, sup. cat. **135 mq**, rend. **€ 278,89**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale del 1970, a meno della cucina, spostata senza regolare pratica edilizia e dunque da sanare mediante apposita pratica in sanatoria; il bene versa nel complesso in stato di conservazione **buono** in quanto di recente rifacimento; presenta l'impianto idrico, elettrico, gas e di riscaldamento; nelle camere da letto sono presenti degli split per il condizionamento dell'aria; la pavimentazione è in gres, gli infissi

in pvc marroni/ bianchi, con zanzariere, napoletane e cancelli in ferro. Risulta di vetusta realizzazione (fine '800) e non si rinviene agli atti del Comune di Napoli un titolo edilizio autorizzativo originario; ricade in zona "A" – "*Insedimenti di interesse storico*" ed, in particolare, nell'ambito della classificazione tipologica del centro storico, nelle "*Unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte*" del P.R.G. del Comune di Napoli.

PREZZO BASE euro € 165.000,00 (prezzo a base d'asta)

QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Dalla lettura della certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli Servizi Catastali ed Ufficio Pubblicità Immobiliare, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (07/05/2005 - 07/05/2025) ed oltre:

- in data 30/07/1984 con atto di **compravendita** del Notaio _____ di Cercola, rep. n.18779, racc. n. 2228, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 09/08/1984 ai nn. 20460/16247, la società _____, vendeva alla società _____ (poi divenuta società _____), il bene oggi oggetto di pignoramento, già identificato con gli attuali dati catastali (Cfr. All. n.4.3 - *Atto del 1984*);
- in data 18/06/2002 con atto di **compravendita** del Notaio _____, di Massa Lubrense (NA), rep. n.4656, racc. n.2721, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 21/06/2002 ai nn.18007/13173, la società _____, con sede in _____ cf _____, vendeva alla Sig.ra _____ nata a Napoli il 18/03/1976, all'epoca coniugata in regime di separazione dei beni, il bene oggetto di pignoramento (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*);
- in data 27/02/2006 con atto di **compravendita** del Notaio _____ di Napoli, rep. n.53106, racc. n.13096, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 01/03/2006 ai nn.7838/3605, la Sig.ra _____, nata a _____ il _____, vendeva ai debitori Sig.ra _____, nata a _____ il _____ e Sig. _____, nato a _____ il _____, coniugati in regime di **comunione dei beni**, il bene oggetto di esecuzione (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*);

In merito agli intestatari del bene, riportati nella visura storica catastale, si rappresenta che gli stessi risultano correttamente riportati, a meno del primo soprariportato intestatario (Cfr. All. n.5.1 - *Visura catastale sub 7*).

QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

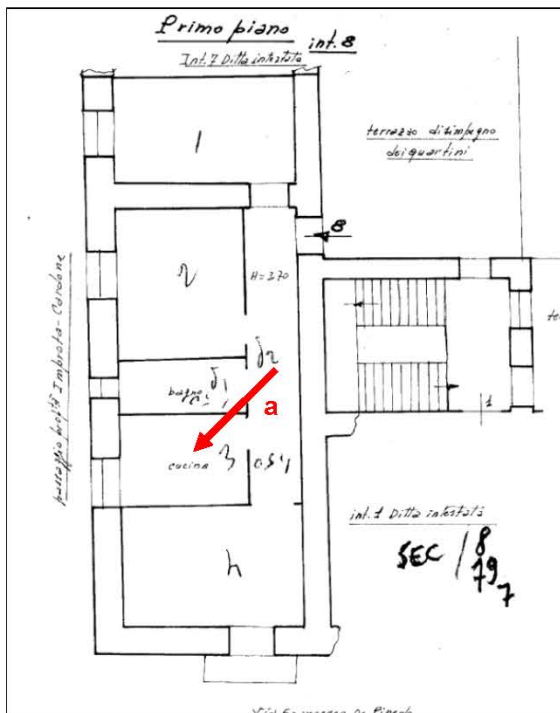
Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli, è stato possibile accertare che il fabbricato in cui ricade l'immobile di cui alla presente procedura, ricade nell'ambito delle "Unità edilizie di base **otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte**" del P.R.G. del Comune di Napoli (Cfr. All. n.7 - *Grafici di inquadramento*) e, dunque risulta, con buona probabilità, **preesistente**, nella sua precedente consistenza e nelle sue precedenti caratteristiche, **al 1935**, anno di entrata in vigore del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, che prevede l'obbligo della Licenza Edilizia per i manufatti di nuova costruzione (e quindi anteriore al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della Legge 1150 del 17 agosto 1942 "*Legge Fondamentale dell'Urbanistica*", che introduceva l'adozione dei P.R.G. e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto il territorio comunale). Inoltre, è d'uopo evidenziare che dalla lettura dell'atto precedente all'atto ultraventennale (che la scrivente ha provveduto ad acquisire al fine di rinvenire, senza buon esito, una data di realizzazione) e come riferito anche dall'amministratore di condominio, ancorchè per le vie brevi, si è appreso che il fabbricato originariamente era destinato alla rinomata **industria per la produzione di paste alimentari e farina della famiglia** (molino/pastificio), fondata alla fine dell' '800 a Secondigliano (Cfr. All. n.4.3 – *Atto del 1984*).

La scrivente, dunque, ha provveduto a richiedere copia di un eventuale originario titolo edilizio al suddetto Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, anche al fine di accertare l'eventuale **cambio di destinazione** d'uso verificatosi nel tempo per l'edificio e/o di pratiche di **frazionamento** dell'originario complesso; tuttavia, l'ente **ha dichiarato di non rinvenire alcuna documentazione e che non risulta dichiarazione di agibilità** (Cfr. All. n.6.1 e n.6.2 – *Doc. Uff. Tecnico*).

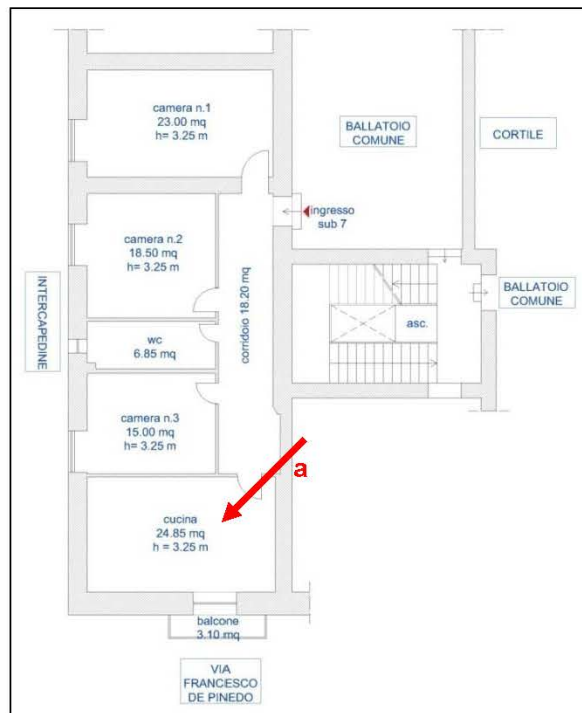
L'unico documento, quindi, che comprova uno *status quo ante* per l'immobile in questione, risulta essere il grafico catastale d'impianto depositato nell'anno **1970**, che comunque è già relativo all'immobile identificato come "abitazione" (non si rinvengono planimetrie precedenti) e rispetto al quale **lo stato dei luoghi risulta essere sostanzialmente conforme**, come descritto nel precedente quesito n.3 della presente relazione, a meno dello **spostamento della cucina**, come si evince da un confronto che di seguito si riporta tra detto grafico e la planimetria ritraente lo stato di fatto.

In merito alla suddetta difformità, non risultano presentate pratiche edilizie (Cfr. All. n.6.2 - *Doc. Ufficio Tecnico*) e non è stato possibile accertarne l'epoca di realizzazione, tuttavia, la stessa risulta **sanabile** ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001, mediante una pratica **C.I.L.A.** (Comunicazione Inizio Attività Asseverata), in **sanatoria**, da presentarsi in modalità cartacea, presso l'Ufficio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Napoli. In merito, invece, al **cambio di destinazione d'uso**, presumibilmente avvenuto nel tempo (da "industria" ad "abitazione"), non è dato sapere se l'immobile, ancorchè ricadesse nel complesso industriale, fosse già adibito a residenza o se abbia mutato appunto la destinazione; nè è stato possibile accertare se lo stesso derivi da un ipotetico frazionamento di una maggiore consistenza. Tale mancato accertamento sarà comunque oggetto di opportuna valutazione in sede di stima (Cfr. quesito 12).

Successivamente occorrerà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, presentando telematicamente una **pratica Docfa** presso l'Ufficio del Catasto di Napoli.



Plan. catastale del 18/05/1970



Plan. stato dei luoghi del 06/10/2025

Alla luce di quanto tutto sopra esposto, dunque, l'immobile risulta legittimo (ancorchè si ribadisce non si rinnvenga una pratica per il cambio di destinazione d'uso da "fabbrica" ad "abitazione" ed un eventuale frazionamento) e commerciabile; resteranno a carico del nuovo eventuale acquirente i costi per la **regolarizzazione urbanistica e catastale** del cespite.

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative per le suddette regolarizzazioni ed i relativi costi:

CILA IN SANATORIA		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 1.200,00
2	Sanzione	€ 1.000,00
3	Diritti di segreteria	€ 166,00
	TOTALE N.1	€ 2.366,00
DOCFA per aggiornamento planimetria catastale		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica e diritti	€ 500,00
2	Tributi Agenzia Entrate	€ 70,00
	TOTALE N.2	€ 570,00

Si rappresenta che i suddetti costi verranno detratti dal prezzo di stima, in quanto rimarranno a carico dell'eventuale nuovo acquirente (Cfr. quesito n.12)

In merito alla verifica di **censo, livello o uso civico** e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato dei debitori sia di proprietà, ovvero derivante dal titolo acquisito dalla scrivente, si evidenzia che il bene pignorato non risulta gravato da alcun peso (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

In merito all'importo **annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione delle parti comuni del fabbricato**, si evidenzia che, nonostante i numerosi solleciti della scrivente, sia a mezzo pec che per le vie brevi, non sono state fornite informazioni dall'amministrazione condominiale, nè in merito alle spese mensili ordinarie e straordinarie né in merito ad eventuali oneri insoluti (Cfr. All. n.10 – *Richiesta doc. amministratore*).

Infine, si precisa che:

- per quanto riguarda la **destinazione urbanistica del terreno** sul quale insiste il fabbricato, in cui ricade il bene in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli, è stato accertato che lo stesso, identificato al C.T. dalla particella **184**, fg. **22**, nell'ambito della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno del 2004 (Cfr. All. n.7 - *Grafici di inquadramento*):
 - rientra, secondo la zonizzazione - Tav. 6, nella **zona "A"** – *"Insediamenti di interesse storico"* regolamentata dall'art. **26** delle Norme Tecniche di Attuazione - parte I ed, in particolare, nell'ambito della classificazione tipologica del centro storico, nelle *"Unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte"*, regolamentata dall'art. **86** delle Norme Tecniche di Attuazione - parte II;
 - non sussistono vincoli di carattere storico-artistico né paesaggistico;
 - non sussiste vincolo archeologico, di cui all'art.58 del P.R.G.;
 - nell'ambito dei vincoli idrogeologici, non sussiste vincolo idrogeologico, non sussiste vincolo idraulico nè vincolo geomorfologico;
 - sussiste vincolo aeroportuale;
 - nell'ambito del rischio sismico, ricade in *"zona 2 - media sismicità"*;
 - ricade nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli, nella *"zona IV - aree di intensa attività umana"* (rientrano in questa classe *"le aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione, per una fascia pari a 30 mt per lato dal ciglio stradale, e di linee ferroviarie, per una fascia pari a 60 mt per lato dalla mezzera del binario più esterno; le aree portuali e quelle con limitata presenza di piccole industrie"*).

QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si rappresenta che al momento del sopralluogo, effettuato in data 06/10/2025, il bene risultava occupato dai debitori, come propria abitazione (Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso, All. n.3 – Certificati).

QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi non sussistono altre procedure esecutive (Cfr. All. n.2 - Ispezioni ipotecarie);
- b) dagli elenchi delle formalità, estratte dalla scrivente, dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, sul bene oggetto di esecuzione risultano pendenti (Cfr. All. n.2 - Ispezioni ipotecarie):
 - la trascrizione del 07/05/2025 nn. 13232/ 10133, relativa al presente pignoramento;
 - l'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 01/03/2006 nn.7839/3047 per € 500.000,00, relativa alla concessione a garanzia di mutuo per € 200.000,00, a favore di _____ con sede in _____, c.f. _____ e contro i debitori, durata 30 anni;
 - l'iscrizione dell'ipoteca amministrativa del 27/01/2016 nn. 1976/206 per € 19.969.270,00 a favore di _____ con sede in _____, c.f. _____ e contro solo la debitrice – creditore avvisato;
- c) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge; i debitori risultano regolarmente coniugati (Cfr. All. n.3 – Certificati debitori);
- d) non sussistono vincoli storico-artistici sul bene;
- e) non sussiste vincolo archeologico ai sensi dell'art 58 della Variante al P.R.G. di Napoli per l'area in cui ricade il bene;
- f) nell'ambito dei vincoli idrogeologici, non sussiste vincolo idrogeologico; non sussiste vincolo idraulico, non sussiste vincolo geomorfologico;
- g) sussiste vincolo aeroportuale;
- h) nell'ambito del rischio sismico, ricade in "zona 2 - media sismicità" (Cfr. All. n.7 - Grafici di Inquadramento);
- i) sussiste un'amministrazione condominiale e, con buona probabilità, un Regolamento di Condominio, tuttavia, non fornito (Cfr. All. n.10 – Richiesta doc. amministratore);
- j) non sussistono servitù sul bene pignorato;
- k) non risultano provvedimenti di sequestro penale (Cfr. All. n.2 - Ispezioni ipotecarie);
- l) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, si rappresentano:

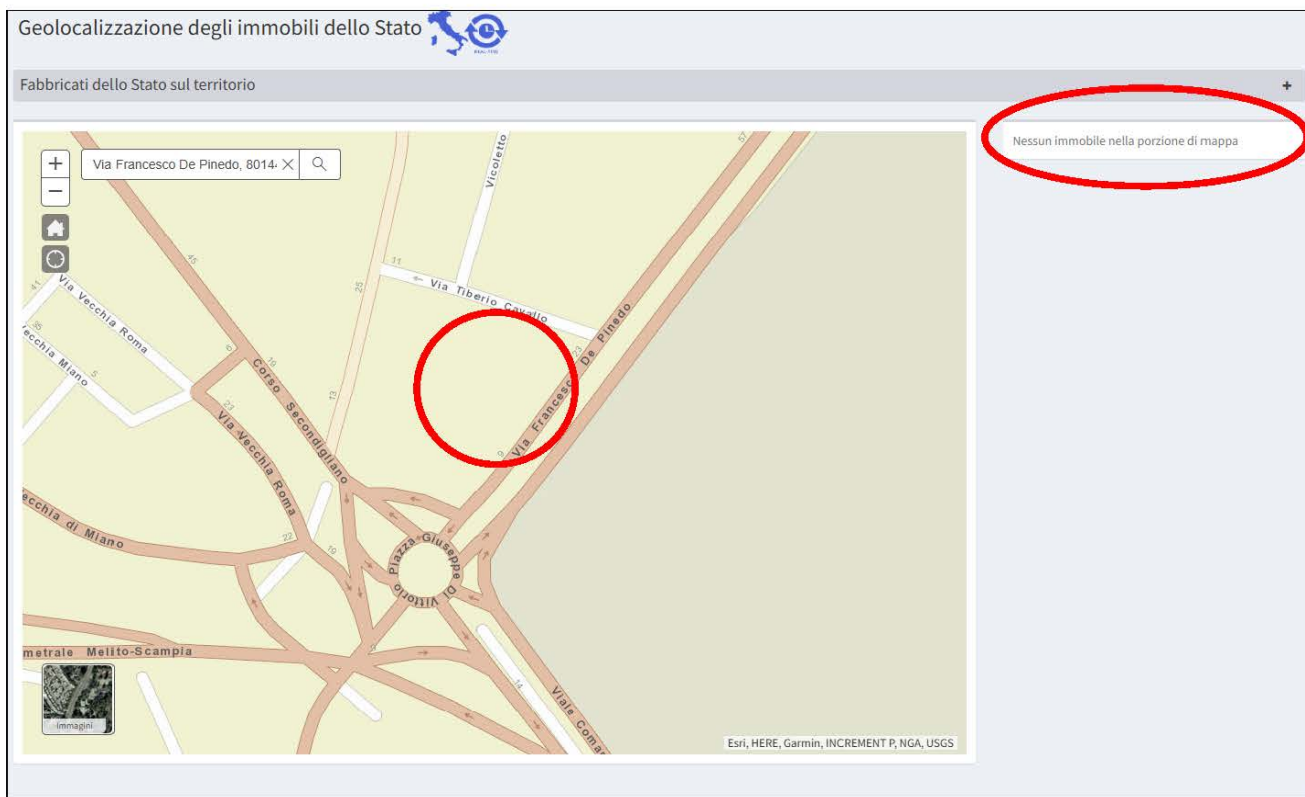
- i costi necessari per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità riscontrate (Cfr. [quesito n.6](#)) che può avvenire mediante la presentazione di una pratica di CILA in Sanatoria, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, per un costo stimato di circa € **2.366,00**; non è stato possibile accertare con certezza se vi sia stato un cambio di destinazione, per cui si rimanda alla redazione della stima per le opportune valutazioni (Cfr. [quesito n.12](#));
 - i costi per la **regolarizzazione catastale**, per l'aggiornamento della planimetria, mediante la presentazione di pratica Docfa presso l'Ufficio del Catasto di Napoli, pari a circa € **570,00**.
Si precisa che tali costi (€ 2.366,00 + € 570,00) verranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile (Cfr. [quesito n. 12](#));
- m) in riferimento ad eventuali **vincoli ed oneri**, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:
- i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al pignoramento pari a € 294,00;
 - i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al mutuo pari a € 35,00.

QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

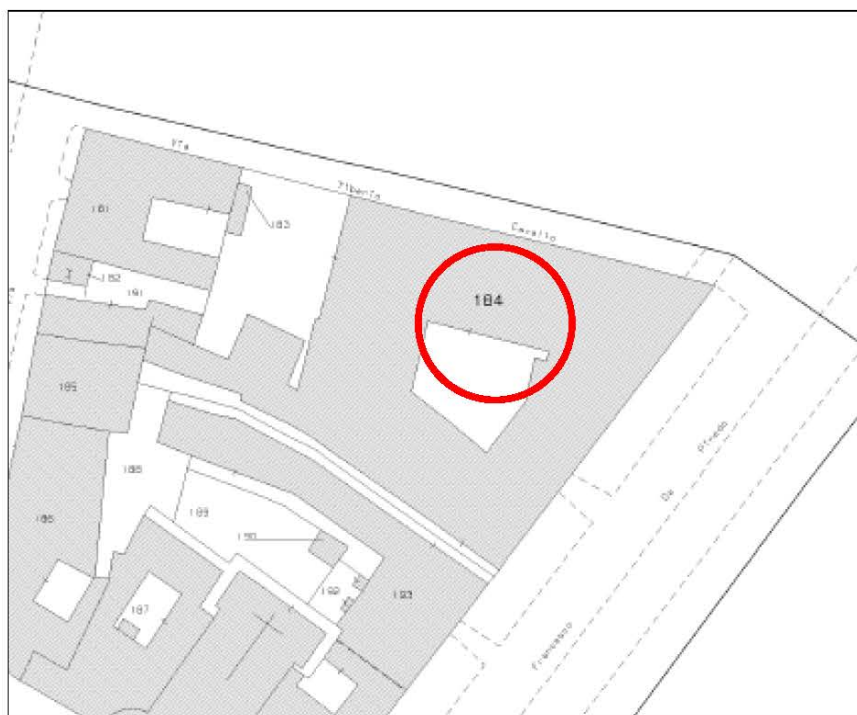
Dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web "Open Demanio" che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013 n. 33, inerente il "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, è stato possibile accertare che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale, ancorchè antistante un'ampia area demaniale.

Il fabbricato nel quale il bene è ubicato, insiste sulla porzione di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Napoli al fg. 22 part. 184 che risulta essere un "ente urbano" dal 30/04/1962 (Cfr. [All. n.5 - Dati catastali](#)).

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla sopracitata piattaforma ed un estatto di mappa catastale attuale:



Cartografia Open Demanio



Estratto di mappa catastale

QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n. 5.1 - [Visura catastale](#)).

Il diritto sul bene, dei debitori esegutati, risulta essere di proprietà per la quota 1/1 (quota

pignorata), in virtù dell'atto di *compravendita* del 27/02/2006 del Notaio di Napoli, rep. n.53106, racc. n.13096, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 01/03/2006 ai nn.7838/3605 (Cfr. All. n.4.1- *Atto in favore dei debitori*).

QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per il bene pignorato, sussiste un'amministrazione condominiale, tuttavia, nonostante i molteplici solleciti della scrivente, non sono state fornite informazioni da parte dell'amministratore in merito alle spese fisse di manutenzione delle parti comuni; è stato unicamente comunicato dall'amministratore che, alla data del 28/10/2025, non sussistevano morosità relative ad oneri ordinari e spese straordinarie (Cfr. All. n.10 - *Richiesta doc. amministratore*).

Per quanto riguarda, invece, eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al cespite pignorato, l'unico procedimento giudiziario risulta essere (tra le formalità gravanti sul bene) il presente pignoramento; non sono state fornite ulteriori informazioni dall'amministratore.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente alla stima richiesta è d'uopo ribadire, come già riportato nel quesito n.6 (Cfr. *quesito n.6*), che il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato, risulta originariamente realizzato, con buona probabilità, come "industria/pastificio", alla fine dell' '800; tuttavia, premesso che:

- non si rinviene agli atti del Comune di Napoli alcuna documentazione che ne abbia autorizzato la costruzione originaria in quanto appunto molto vetusto nè altro titolo o pratica successiva che abbia autorizzato l'eventuale cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento del bene nello specifico;
- la sua attuale consistenza e categoria risulta comunque già documentata nella planimetria catastale del 1970, che risulta quella di impianto (Cfr All. n.5 - *Dati catastali*);
- gli atti di trasferimento, già precedentemente stipulati, hanno ad oggetto il bene come "abitazione" (Cfr All. n.4 - *Atti di trasferimento*),

si ritiene di procedere nella seguente stima considerando l'immobile pignorato come "abitazione". Del mancato rinvenimento di documentazione, tuttavia, si terrà conto nella determinazione del valore d'asta, considerando un opportuno decremento.

Dunque, tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il bene potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso (residenziale), la categoria catastale (A/3 - "abitazione di tipo economico"), le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, sviluppo planimetrico, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e contestuali (quali qualità del contesto urbano per

infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati ([Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari](#)):

- l'*OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*, I sem. 2025 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.borsinoimmobiliare.it", anno 2025 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente nei quotidiani napoletani e sul web, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Napoli, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Napoli, nonché avendo consultato le seguenti banche dati ([Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari](#)):

- l'*OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*, I sem. 2025 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.borsinoimmobiliare.it", anno 2025 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

Si procede, di seguito, all'applicazione dei due criteri di stima per il bene in oggetto.

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "**A/3**" - "**abitazione di tipo economico**", le banche dati consultate per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "**E34 – Suburbana/SECONDIGLIANO (Centro Storico)**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, riportano specifici indicatori ([Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari](#)), pertanto, il **canone** di un immobile di dimensioni simili al cespite pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **135,00 mq** può :

- per l'*O.M.I - I semestre 2025*, essere compreso tra a € 460,00 e € 690,00, mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira intorno a € 550,00 mensili;
- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it - anno 2025, aggirarsi intorno ai € 415,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira intorno a € 400,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 475,00 mensili per un immobile in condizioni "normale" e "libero"; pertanto, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 5.700,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 3.990,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, per i centri di grande dimensione, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,5 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 3.990,00 / 0,025 = € 159.600,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/3" – "**abitazione di tipo economico**", le banche dati consultate per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "**E34 – Suburbana/SECONDIGLIANO (Centro Storico)**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.12 - **Banca dati quotazioni immobiliari**); pertanto, il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **135,00 mq**, può:

- secondo l'*OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare*, I semestre 2025, essere compreso tra 940,00 €/mq – 1.450,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi intorno a 1.145,00 €/mq;
- secondo il *portale www.borsinoimmobiliare.it - anno 2025*, aggirarsi intorno ai 1.250,00 €/mq ed, in particolare, per il livello ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi proprio intorno a 1.200,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 1.170,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normale" e "libero"; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, è pari a:

$$V_{m2} = 1.170,00 €/mq \times 135,00 mq = € 157.950,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame, ma in condizioni "normali" e "libero", si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{mnorm} = (\text{€ } 159.600,00 + \text{€ } 157.950,00) / 2 =$$

€ 158.775,00

valore di mercato di un immobile simile in condizioni normali e libero

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata; inoltre, è da considerare che detti annunci tuttavia mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% e riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiania, ecc.- , immobili con o senza difformità o abusi da sanare, o immobili con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione). Inoltre è da precisare che per la particolare zona in esame non si rinvenivano molteplici immobili in vendita con quadrature simili al bene in questione. Tuttavia, apportando agli annunci consultati gli opportuni decrementi o maggiorazioni, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

Considerando, dunque, gli opportuni deprezzamenti e/o incrementi per l'immobile in esame ed, in particolare, per:

- a) l'assenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura (0 %);
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0 %);
- c) adeguamento per stato di occupazione (immobile occupato dai debitori) (0 %);
- d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "buono" (+ 20 %);
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere nel complesso "scarso" (anche per la condizione dell'intradosso del ballatoio antistante l'immobile) e la mancanza di portineria (- 10 %);
- f) la presenza di ascensore (+ 10 %);
- g) la mancanza di posto auto/moto (- 5 %);
- h) il mancato rinvenimento di un titolo edilizio originario e l'impossibilità di verificare la corrispondenza dello stato attuale ad eventuali grafici di progetto, anche per il presumibile cambio di destinazione d'uso avvenuto nel tempo (- 5 %);
- i) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
- j) l'assenza di spese condominiali insolute (€ 0);
- k) gli oneri per la regolarizzazione urbanistica del bene in questione (ca € 2.366,00);
- l) gli oneri per regolarizzazioni catastali per il bene in questione (ca € 570,00);

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

$$V_{m\ bene} = \text{€ } 175.000,00$$

valore di mercato del cespite pignorato

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

m) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
- **le modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

$$V_{\text{asta}} = \text{€ } 165.000,00$$

valore d'asta del cespite pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE ECONOMICA		
VIA FRANCESCO DE PINEDO N.21 - 1° PIANO - NAPOLI		
	superficie commerciale abitazione	135,00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione "normale", libero e senza difformità secondo le banche dati ufficiali	ca € 160.000,00
	valore a €/mq	ca 1.175.00 €/mq
a)	assenza di un contratto di locazione opponibile	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	0%
d)	adeguamento per stato di manutenzione <u>immobile</u> "buono"	+ 20 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del <u>fabbricato</u> "scarso"	- 10 %

f)	presenza di ascensore	+ 10 %
g)	manca di posto auto	- 5 %
h)	il mancato rinvenimento di un titolo edilizio originario ed il cambio di destinazione d'uso	- 5 %
i)	manca di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0%
j)	assenza di spese condominiali insolte	€ 0
k)	oneri per la regolarizzazione urbanistica	ca € 2.366,00
l)	oneri per la regolarizzazione catastale aggiornamento planimetria (compresi i diritti)	ca € 570,00
	valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni	€ 175.000,00
	valore a €/mq	ca 1.300,00 €/mq
m)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	- 5 %
n)	prezzo base asta dell'immobile pignorato	€ 165.000,00
o)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento € 294,00 mutuo € 35,00	€ 329,00
p)	Attestazione di Prestazione Energetica	€ 450,00

Si precisa che il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato del bene e che al valore di aggiudicazione occorre aggiungere, in ogni caso, il costo l'aggravio delle imposte di trasferimento.

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero.

In considerazione della superficie del bene ed il particolare sviluppo planimetrico (Cfr. All. n.8.1 – *Rilievo planimetrico*), lo stesso non risulta comodamente divisibile in natura.

QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere in data 15/09/2025 ed in data 17/09/2024, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli (Cfr.

All. n.3 – *Certificati*):

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** dei debitori, accertando che gli stessi hanno contratto matrimonio in data **12/06/1982** (anzitutto l'acquisto del bene avvenuto in data **27/02/2006**), scegliendo il regime della **comunione dei beni**;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica della debitrice, Sig.ra _____, accertando che la stessa è residente presso l'indirizzo al quale è ubicato l'immobile pignorato dal 07/08/2006;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica del debitore, Sig. _____, accertando che lo stesso è residente presso l'indirizzo al quale è ubicato l'immobile pignorato dal 19/02/2015.

ALLEGATI:

- Allegato n.1** **Verbale di accesso congiunto del 06/10/2025**
- Allegato n.2** **Documentazione ipocatastale**
- Elenco formalità immobile pignorato sub 7
 - Elenco formalità debitrice
 - Elenco formalità debitore
- Allegato n.3** **Documentazione Uff. Servizi Demografici Comune di Napoli**
- Estratto di matrimonio dei debitori
 - Certificato di residenza storica del debitrice
 - Certificato di residenza storica della debitore
- Allegato n.4** **Atti di trasferimento**
- atto di **compravendita** in favore degli esecutati del **27/02/2006** del Notaio _____ di Napoli, rep. n.**53106**, racc. n.13096, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 01/03/2006 ai nn.7838/3605 (*Cfr. All. n.4.1 - Atto in favore dei debitori*)
 - atto di **compravendita** del **18/06/2002** del Notaio _____, di Massa Lubrense (NA), rep. n.**4656**, racc. n.2721, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 21/06/2002 ai nn.18007/13173 (*Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale*)
 - atto di **compravendita** del **30/07/1984** del Notaio _____ di Cercola, rep. n.**18779**, racc. n. 2228, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 09/08/1984 ai nn. 20460/16247 (*Cfr. All. n.4.3 – Atto del 1984*)
- Allegato n.5** **Dati catastali:**
- Visura storica immobile pignorato sub 7
 - Planimetria catastale dell'immobile pignorato sub 7 del 18/05/1970

- Visura storica particella di terreno fg.184 part.22
- Estratto di mappa di terreno N.C.T. fg.184 part. 22

Allegato n.6

Documentazione Uff. Tecnico del Comune di Napoli

- Comunicazione Uff. Edilizia Privata prot. n.905164 del 08/10/2025 (mancato rinvenimento Licenza Edilizia e abitabilità)
- Comunicazione Uff. Edilizia Privata prot. n.831158 del 17/09/2025

Allegato n.7

Grafici di inquadramento

- Stralcio aerofotogrammetrico dell'area oggetto d'interesse
- Vista Satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio del P.R.G. del Comune di Napoli :
 - tav. zonizzazione e art.26 delle Norme Tecniche d'Attuazione I parte
 - tav. classificazione tipologica e art.86 delle Norme Tecniche d'Attuazione II parte;
 - tav. vincolo aeroportuale;
 - tav. rischio sismico;
 - tav. Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli
- Stralcio Tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli

Allegato n.8

Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità

Allegato n.9

Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici

Allegato n.10

Richieste e documentazione amministratore

Allegato n.11

Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania

Allegato n.12

Banca dati quotazioni immobiliari

- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (I Sem 2025);
- Portale www.borsinoimmobiliare.it (anno 2025)
- Annunci di vendita

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 30 pagine (1 facciata) oltre n.35 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Napoli, 15/12/2025

L'Esperto Stimatore