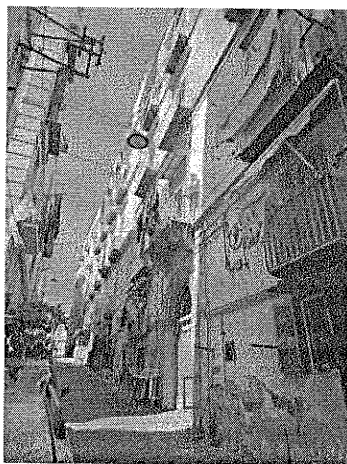




**TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE**

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



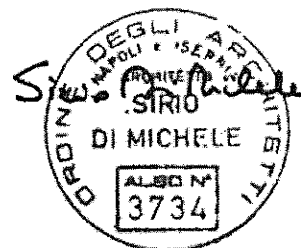
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N.R.G.E. 146/2024**

PROMOSSA DA: ()

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. GUGLIELMO MANERA

L'Esperto stimatore
Arch. Sirio Di Michele



Arch. Sirio Di Michele
Centro Direzionale di Napoli - Isola E/5 - 80143 - Napoli
Tel./fax 0813915498 - Cell. 3470500020 - E-mail: siriodimichele@alice.it





INDICE

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.
 - *Pag. 1 - Note introduttive.*
 - *Pag. 11 - Svolgimento delle operazioni peritali.*
 - *Pag. 12 - Risposte ai quesiti.*
 - *Pag. 39 - Descrizione del lotto*
- Allegato 1: Verbale di accesso congiunto Esperto/Custode.
- Allegato 2: Titolo di provenienza.
- Allegato 3: Certificati anagrafici.
- Allegato 4: Ispezioni ipotecarie aggiornate.
- Allegato 5: Documentazione catastale.
- Allegato 6: Fotografie.
- Allegato 7: Planimetria.
- Allegato 8: Contratto di locazione.
- Allegato 9: Certificazione oneri condominiali.
- Allegato 10: Certificazione Ufficio Condono.
- Allegato 11: Borsini immobiliari.
- Allegato 12: Nota di accompagnamento alla perizia e attestazione invio alle Parti.





TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 146/2024.

Promossa da: :

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: dr. Guglielmo Manera.

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NOTE INTRODUTTIVE

Con Ordinanza del 04/03/2025 notificata in data 05/03/2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, dr. Guglielmo Manera, conferiva al sottoscritto arch. Sirio Di Michele, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli & Provincia con matr. 3734 nonché all'Albo dei C.t.u. del Tribunale di Napoli con matr. 12970, l'incarico di espletare la Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa dal _____ in persona dell'Amministratore p.t. _____, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. _____ in _____ alla _____ contro _____ nato il _____ e residente in _____ alla _____

Con la medesima Ordinanza l'Ill.mo G.E. disponeva che l'Esperto stimatore prestasse giuramento di rito entro sette giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina. Il sottoscritto provvedeva a tanto telematicamente in data 06/03/2025. Anche il





Custode provvedeva a depositare l'accettazione dell'incarico. Il mandato conferito al sottoscritto è il seguente:

- A -

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga, sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre del primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni





1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso sui luoghi, all'uopo indicando:*

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*

- *la superficie commerciale ed utile;*

- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*

- *tutti i riferimenti catastali attuali;*

- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*

- *descrive le ulteriori caratteristiche dei beni.*

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Identificazione pregressa dei beni

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*





- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;*
 - *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
 - *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
 - *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*
- Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso





1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

3) *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente dal Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domanda giudiziali e giudizi in corso;*





- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministrazione l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti





l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi.

Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Accerti se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967 (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se, sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.





Indichi altresì l'eventuale pendenza dell'istanza di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza si stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa). Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001 n° 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integr., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.





2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.. Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

-G-

Valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in*





generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nel mandato l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione disponeva che l'Esperto, ultimate le operazioni peritali, inviasse copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al Custode almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., che le parti ed il Custode trasmettessero eventuali osservazioni entro il quindicesimo giorno successivo e che l'Esperto depositasse la relazione di stima almeno trenta giorni prima della suindicata udienza.

Dagli atti e dai fascicoli in possesso dell'Esperto si rileva che il

in persona dell'Amministratore p.t., con atto notificato all'

in data 08/03/2024 e trascritto il 21/03/2024 ai nn. 8249/6477, pignorava i seguenti immobili, tutti siti in Napoli al Vico Fonseca n° 21:

- 1) quota pari a $\frac{1}{2}$ della proprietà dell'immobile ubicato al 3° piano, in catasto al fg. 4, p.lla 629 sub 18;
- 2) piena proprietà dell'immobile al 4° piano, in catasto al fg. 4 p.lla 629 sub 20;
- 3) piena proprietà del locale terraneo, in catasto al fg. 4 p.lla 628 sub 101.

Con la relazione notarile a firma del dr. , depositata in data 19/04/2024, venivano meglio dettagliati i dati catastali dei tre beni:

- piena proprietà di immobile Sez. STE, foglio 4, p.lla 629, sub 20, z.c. 7, cat. A/2, cl. 2, vani 4, Vico Fonseca n. 21, piano 4, r.c. € 309,87;
- piena proprietà di immobile Sez. STE, foglio 4, p.lla 629, sub 101, z.c. 7, cat. C/6, cl. 4, mq. 11, Vico Fonseca n. 21, piano T, r.c. € 53,40;
- quota indivisa di immobile Sez. STE, foglio 4, p.lla 629, sub 18, z.c. 7, cat. A/2, cl. 2, vani 7,5, Vico Fonseca n. 21, piano 3, r.c. € 581,01.





A seguito di deposito dell'istanza di vendita degli immobili indicati in precedenza, l'Ill.mo G.E., come già rappresentato, con provvedimento del 04-05/03/2025, disponeva la nomina dell'Esperto, nella persona del sottoscritto, nonché la nomina del Custode, nella persona dell'avv. Martina Petretta. Con altro provvedimento, sempre del 04-05/03/2025, l'Ill.mo G.E., constatato che la documentazione ipocatastale era incompleta per uno degli immobili indicati in precedenza, dichiarava l'inefficacia del pignoramento e liberazione di quanto pignorato, limitatamente all'immobile sito in Napoli e designato in catasto fabbricati Sez. STE, fg. 4, p.lla 629, sub 18.

Agli atti della procedura esistono interventi da parte di
 con sede in ! alla Via in persona del legale rappresentante
 p.t., elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. in alla
 da parte della sig.ra nata il
 ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. in
 alla e da parte dell'avv., procuratore
 del creditore precedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare l'Esperto provvedeva a verificare la documentazione depositata dal creditore precedente ex art. 567 c.p.c..

Il Custode ed il sottoscritto concordavano la data e l'ora dell'accesso sui luoghi per il 28/04/2025 alle ore 10:30 ed il Custode ne dava comunicazione al debitore esecutato ed ai procuratori costituiti. In tale occasione l'Esperto ed il Custode avevano la presenza di debitore esecutato, dell'avv.
 procuratore del creditore precedente, e della sig.ra conduttrice degli immobili pignorati, in virtù di contratto di locazione decorrente dal 15/03/2025. Il Custode, nell'immettersi nel possesso degli immobili, informava il debitore esecutato dei poteri e delle funzioni conferiti agli ausiliari, ed il sottoscritto, unitamente a collaboratore





di propria fiducia, provvedeva a rilevare graficamente e fotograficamente i cespiti oggetto di pignoramento (cfr. l'Allegato 1 - Verbale di accesso congiunto). I professionisti incaricati dall'Ill.mo G.E. provvedevano inoltre a recepire ulteriori notizie necessarie all'espletamento dell'incarico loro conferito.

L'Esperto, sia prima che dopo l'accesso presso l'immobile pignorato, previo versamento degli opportuni ed eventuali tributi, provvedeva a richiedere agli enti preposti tutte le certificazioni e/o copie necessarie per la redazione dell'elaborato peritale. Più segnatamente il sottoscritto in data 14/03/2025 si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, Servizi Catastali, per acquisire le planimetrie catastali (attuali e storiche, laddove esistenti), l'estratto di mappa e le visure storiche, in data 16/04/2025 e 17/04/2025 si recava presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli per acquisire informazioni sugli estremi dell'eventuale titolo edilizio concessorio, in data 14/05/2025 si recava presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli per prendere visione dello strumento urbanistico vigente, in data 22/05/2025 si recava presso l'Agenzia del Demanio per verificare l'eventuale esistenza di vincoli riconducibili allo Stato, in data 05/06/2025 e 23/06/2025 si recava presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli per depositare richiesta di accesso agli atti e per acquisire idonea certificazione, in data 12/06/2025 si recava presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Napoli per verificare l'eventuale esistenza di vincoli di sua competenza, in data 16/06/2025 acquisiva certificazione sugli oneri condominiali a firma dell'Amministratore p.t. del Condominio di Vico Fonseca n° 21, in data 01/07/2025 si recava presso il Comune di Frattamaggiore per acquisire il certificato di residenza storica del debitore esecutato, in data 03/07/2025 acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 le ispezioni ipotecarie aggiornate e in data 08/07/2025 si recava presso il Comune di Recale per acquisire l'estratto per riassunto di matrimonio.

RISPOSTE AI QUESITI





- A -

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

FORMAZIONE PRELIMINARE DEL LOTTO - Preliminarmente il sottoscritto evidenzia che nella procedura in oggetto è possibile formare un **unico lotto**, costituito da due immobili siti entrambi in Napoli al Vico Fonseca n° 21, che saranno successivamente descritti analiticamente, ovvero:

- piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli al Vico Fonseca n° 21 al quarto piano, riportato in catasto fabbricati alla Sez. STE, foglio 4, p.lla 629, sub 20, z.c. 7, cat. A/2, cl. 2, vani 4, Vico Fonseca n. 21, piano 4, r.c. € 309,87;
- piena proprietà del locale terraneo sito in Napoli al Vico Fonseca n° 21, riportato in catasto fabbricati alla Sez. STE, foglio 4, p.lla 629, sub 101, z.c. 7, cat. C/6, cl. 4, mq. 11, Vico Fonseca n. 21, piano T, r.c. € 53,40.

RELAZIONE NOTARILE - Il creditore procedente ha optato per il **deposito della certificazione notarile sostitutiva**. Difatti agli atti esiste la certificazione datata 16/04/2024 a firma del notar _____, risalente all'atto di compravendita per notar Giuseppe Di Transo del 23/03/2001 rep. 98742, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II, di Napoli in data 05/04/2001 ai nn. 7297/5028, ossia in data **anteriore** di oltre un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (21/03/2024). Il notar _____, nella citata certificazione, depositata il 19/04/2024, ha rilevato che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva alla





data di emissione della certificazione, erano in titolarità al sig. _____, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Nel corso delle attività, il debitore esecutato ha esibito il titolo di provenienza, ovvero l'atto di compravendita per notar Giuseppe Di Transo del 23/03/2001 rep. 98742, registrato in Napoli il 05/04/2001 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 05/04/2001 ai nn. 7297/5028 (cfr. l'Allegato 2 - Titolo di provenienza), a mezzo del quale l'ing. _____ nato _____ l' _____, vendeva all' _____, che acquistava, la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Napoli al Vico Fonseca n° 21: "appartamento al quarto piano composto di un vano, cucina e terrazza a livello con bagno sul terrazzo stesso, confinante con Vico Fonseca, con cortile condominiale e con le proprietà _____ o aventi causa, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli a partita 89365 (n ditta _____) sez. STE fg. 4 num. 629 sub 20 Vico Fonseca n. 21 p. 4 z.c. 7 cat. A/5 cl. 4 vani 2,5 r.c. £ 165.000 € 85,22; costituisce pertinenza dell'appartamento il locale al piano terra adibito a garage, della superficie di circa quattordici metri quadrati (mq. 14), confinante con cortile condominiale, con fabbricato con accesso da Vico Fonseca n. 19 e con le proprietà _____ e _____ o aventi causa, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta al venditore alla sez. STE fg. 4 num. 629 sub 101 Vico Fonseca n. 21 p. T z.c. 7 cat. C6 cl. 4 mq. 11 r.c. £ 103.400 € 53,40". Nel corpo dell'atto veniva specificato che la consistenza immobiliare compravenduta era pervenuta al venditore per successione del padre _____ fu _____, deceduto ab intestato in Napoli il 14/04/1955 (denuncia di successione n. 397 vol. 1419 reg.ta a Napoli il 1955, trascritta il 10/10/1955 al n. 29934/22557), il quale lasciò a succedergli esso venditore quale unico erede, e la moglie _____ fu _____ per l'usufrutto uxorio, poi consolidatosi alla proprietà alla





sua morte avvenuta il 23/04/1964 (denuncia di consolidamento n. 46 vol. 124 registrata a Napoli).

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

L'Esperto ha acquisito presso il Comune di Recale (CE) l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio. Da tale estratto si evince che il debitore esecutato contrasse matrimonio con la sig.ra _____, nata a _____ il _____ in Recale (CE) il 16/10/2003 e che gli sposi optarono per il regime patrimoniale della separazione dei beni (cfr. l'Allegato 3 – Certificati anagrafici). Non è necessario, pertanto, eseguire ispezione ipotecaria in capo al coniuge. Presso il Comune di Frattamaggiore (NA) il sottoscritto ha acquisito invece il certificato di residenza storico, da cui si evince che il debitore esecutato risiede in tale Comune alla Via Pascoli n° 6 dal 04/02/2016 (cfr. l'Allegato 3 – Certificati anagrafici) e che, pertanto, l'atto di pignoramento è stato notificato correttamente.

4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga, sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre del primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

Come già rappresentato in precedenza, agli atti esiste la certificazione notarile a firma del notar _____ . Il sottoscritto ha ritenuto comunque utile acquisire le ispezioni ipotecarie aggiornate di entrambi gli immobili presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 (cfr. l'Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie aggiornate).

Le formalità riguardanti il sub 20 sono le seguenti:





▪ Trascrizione del 05/04/2001 - Registro Particolare 5028 Registro Generale 7297 - Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE - Repertorio 98742 del 23/03/2001 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**

▪ Iscrizione del 27/07/2005 - Registro Particolare 11395 Registro Generale 28371 - Pubblico ufficiale - Repertorio 145327/71 del 19/07/2005 - **IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01.** Annotazione n. 4095 del 01/12/2020 (cancellazione totale).

▪ Iscrizione del 12/09/2012 - Registro Particolare 2602 Registro Generale 22952 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 13632/2009 del 22/04/2009 - **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO.**

Le formalità riguardanti il sub 101 sono le seguenti:

▪ Trascrizione del 05/04/2001 - Registro Particolare 5028 Registro Generale 7297 - Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE - Repertorio 98742 del 23/03/2001 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**

▪ Iscrizione del 12/09/2012 - Registro Particolare 2602 Registro Generale 22952 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 13632/2009 del 22/04/2009 - **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO.**

▪ Trascrizione del 10/09/2018 - Registro Particolare 19124 Registro Generale 25038 - Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO - Repertorio 20010/2018 del 03/08/2018 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

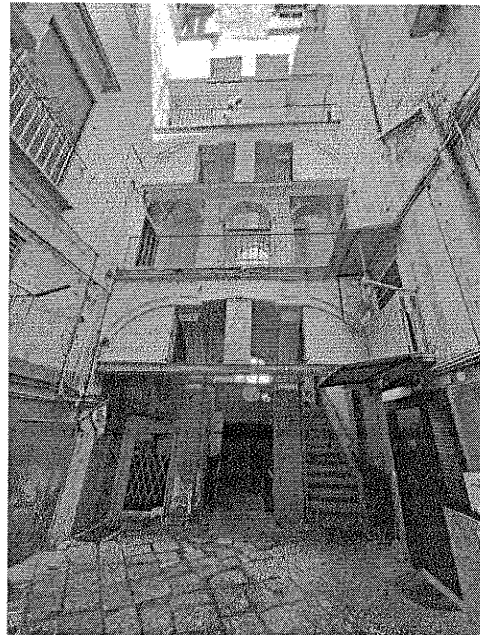
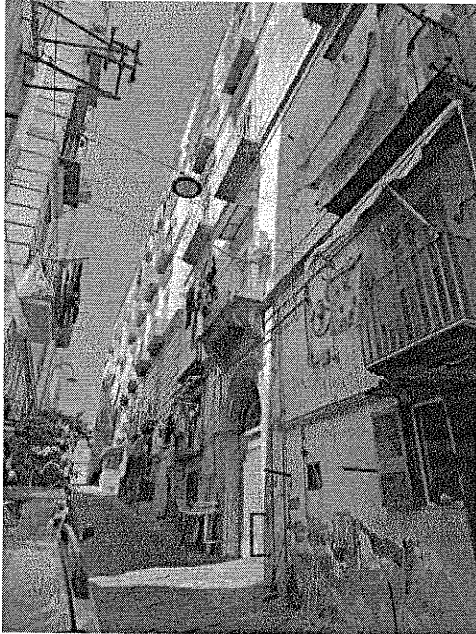
1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso sui luoghi, all'uopo indicando: a) la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); b) i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso,*





indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; c) la superficie commerciale ed utile; d) la loro tipologia e natura, reale e catastale; e) tutti i riferimenti catastali attuali; f) almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; g) descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

Preliminarmente il sottoscritto evidenzia che entrambi gli immobili, posti rispettivamente al quarto piano ed al piano terra, fanno parte della maggior consistenza del fabbricato sito in Napoli al Vico Fonseca n° 21, quartiere Stella, costituito da 5 piani fuori terra compreso il piano terra (cfr. foto poste di seguito).



TIPOLOGIA, DATI REALI E CONFINI – L'immobile contraddistinto dal sub 20 è un'abitazione civile (cat. A/2) sita al quarto piano, confinante con Vico Fonseca, con cortile condominiale e con le proprietà o aventi causa (cfr. descrizione nel titolo di provenienza). L'immobile contraddistinto dal sub 101 è individuato catastalmente in categoria C/6 (box) e confina con cortile condominiale, con fabbricato



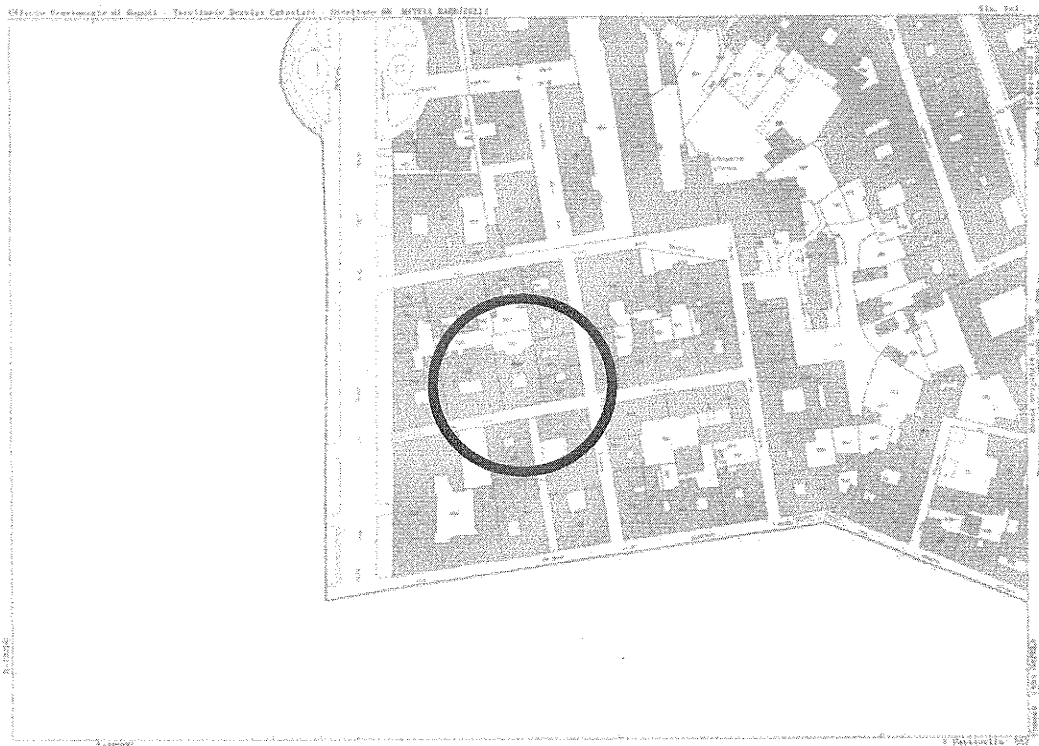


con accesso da Vico Fonseca n. 19 e con le proprietà I e o aventi causa (cfr. descrizione nel titolo di provenienza).

DATI CATASTALI - L'Esperto precisa che i dati catastali degli immobili pignorati sono già indicati nella certificazione notarile. Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, lo stralcio di mappa, le visure storiche, le planimetrie catastali attuali e la planimetria catastale storica del solo sub 20 sito al quarto piano (cfr. l'Allegato 5 - Documentazione catastale). Da tale documentazione si evince che gli immobili pignorati sono così individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli:

- Sez. STE, foglio 4, p.lla 629, sub 20, z.c. 7, cat. A/2, cl. 2, vani 4, Vico Fonseca n. 21, piano 4, r.c. € 309,87;
- Sez. STE, foglio 4, p.lla 629, sub 101, z.c. 7, cat. C/6, cl. 4, mq. 11, Vico Fonseca n. 21, piano T, r.c. € 53,40.

UBICAZIONE - Gli immobili in esame sono ubicati nel quartiere Stella, in zona semi-centrale di Napoli (cfr. lo stralcio di mappa e l'immagine satellitare che seguono).





SUPERFICIE COMMERCIALE - La superficie commerciale ovvero la superficie convenzionale vendibile, necessaria per la valutazione dell'immobile - calcolata ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per le determinazioni della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - *data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo, ovvero, nel caso di specie, delle pertinenze di ornamento (terrazzo a livello nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la parte eccedente), e delle pertinenze accessorie (ripostiglio sul terrazzo e locale box-deposito al*





piano terra nella misura del 25% poiché non comunicanti con i vani principali) – è la seguente:

$$\text{mq. } (39,90 \times 1,00 + 25,00 \times 0,30 + 32,00 \times 0,10 + 3,00 \times 0,25 + 16,00 \times 0,25) =$$

mq. 55,35.

Ovviamente l'Esperto, nel definire la superficie commerciale, ha tenuto presente solo le superfici legittime, non considerando, quindi, l'incorporazione abusiva di parte del piano sottostante (sub 18) e l'ampliamento eseguito abusivamente in copertura, di cui si dirà più avanti.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

PARTI COMUNI – Dal titolo di provenienza si evince che il locale terraneo (sub 101), sebbene dotato di proprio identificativo catastale, costituisce pertinenza dell'appartamento al quarto piano (sub 20). Le parti comuni sono quelle previste dall'art. 1117 c.c. ovvero il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le strutture portanti, le scale, etc..

DESCRIZIONE APPARTAMENTO – L'immobile sito al quarto piano (sub 20) è destinato a civile abitazione. Esso immobile è stato oggetto di notevoli modifiche nel tempo. Attualmente, in virtù della incorporazione abusiva di parte dell'immobile sottostante (sub 18, di proprietà del debitore esecutato), esso si sviluppa su due livelli. Al quarto piano è ubicato il blocco originario e legittimo, costituito da ingresso, soggiorno, cucina e bagno. Ad est, sempre al quarto piano, è sito un ampio terrazzo a livello con piccolo ripostiglio (ex bagno). A sud del terrazzo esiste un altro volume, costituito da un ambiente cucina-soggiorno e da un deposito sottotetto, il tutto realizzato abusivamente in ampliamento sul lastrico solaio. Dal blocco legittimo, precisamente

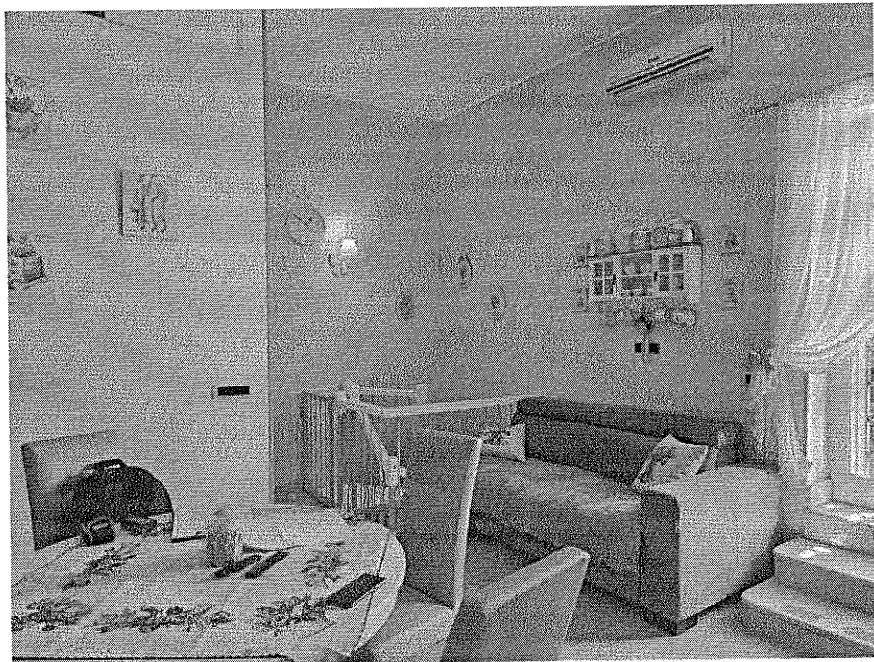


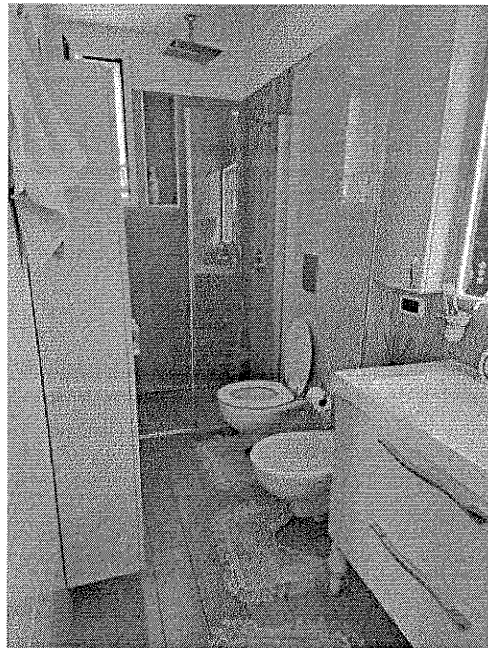
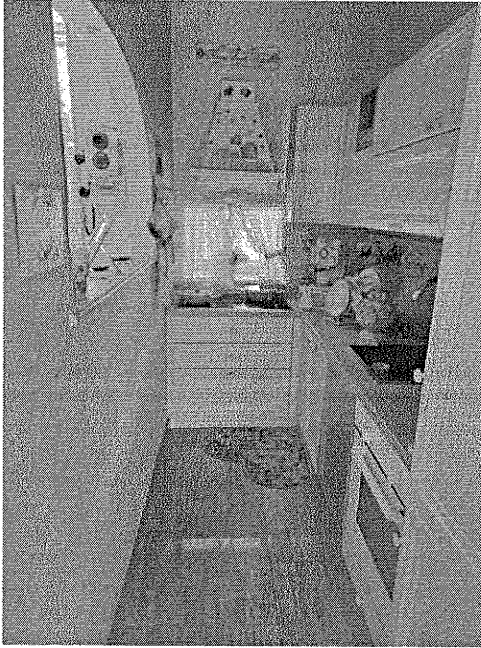


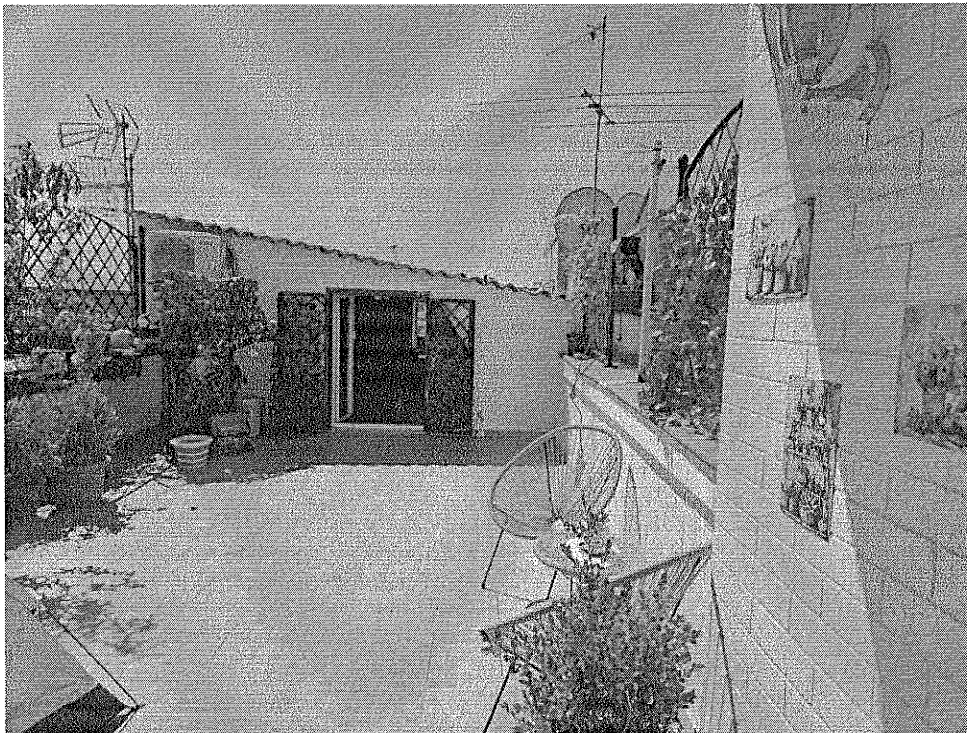
dall'ambiente soggiorno, una scala a chiocciola conduce a parte dell'appartamento sottostante (sub 18) ove vi sono due stanze da letto, due balconi e un bagno. Come si vedrà anche più avanti, sia l'incorporazione di parte del sub 18 del terzo piano, sia la realizzazione del volume a sud del terrazzo (cucina-soggiorno e locale sottotetto) sono stati effettuati abusivamente. La consistenza originaria e legittima dell'immobile si può evincere sia dalla descrizione contenuta nel titolo di provenienza - *appartamento al quarto piano composto di un vano, cucina e terrazza a livello con bagno sul terrazzo stesso* - sia dalla planimetria catastale originaria, datata 21/12/1939, ed acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio (cfr. l'Allegato 5 - Documentazione catastale).

I pavimenti degli ambienti interni della zona legittima sono costituiti da piastrelle in marmo. I pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in gres ceramico. La pavimentazione del terrazzo è costituita da piastrelle in monocottura. Gli infissi sono in alluminio preverniciato e vetrocamera. I serramenti interni sono in legno. L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico, di impianto idrico e di condizionatori d'aria. Lo scrivente riferisce che il cespite si presenta in ottimo stato di conservazione ed è rifinito con materiali di buona qualità.

Per una migliore descrizione della sola zona legittima si rimanda alle foto riportate di seguito ed all'Allegato 6 (Fotografie).



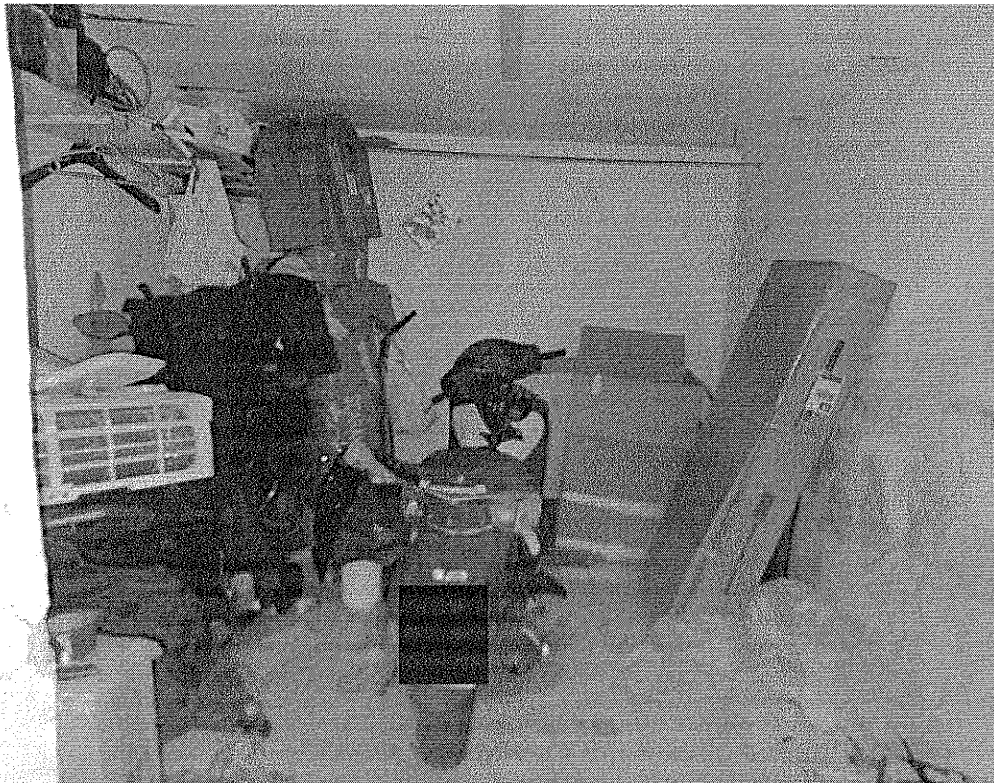






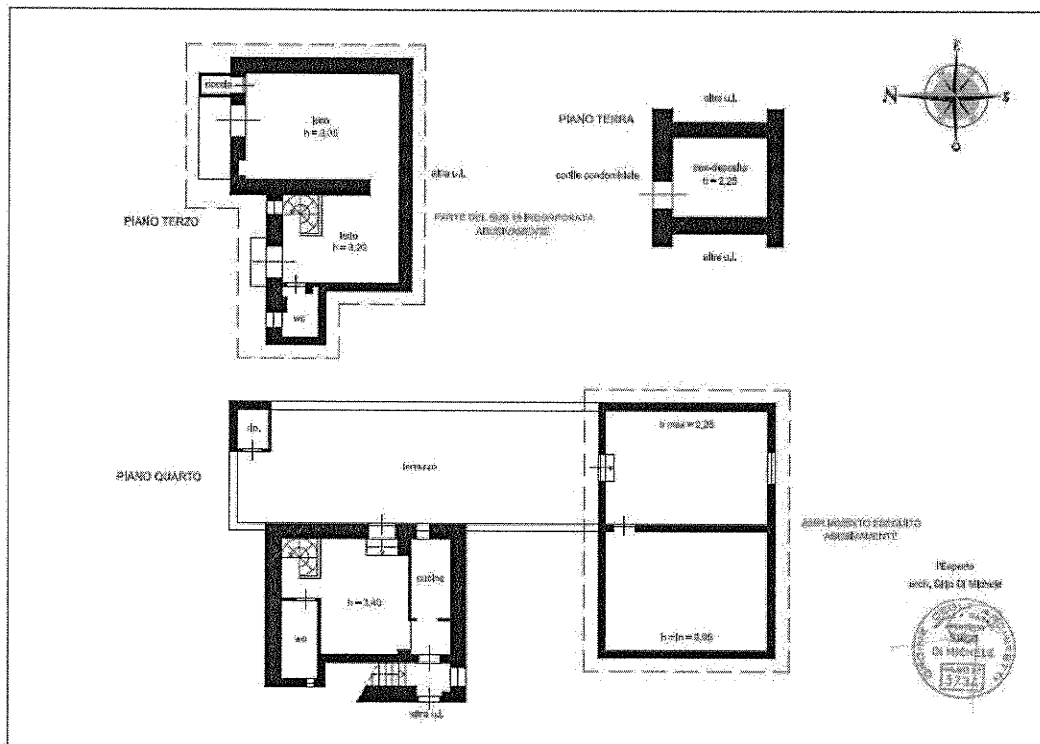
DESCRIZIONE TERRANEO – L'immobile sito al piano terra (sub 101), sulla destra per chi accede nel fabbricato, è destinato a deposito e box per motocicli. Il locale, pavimentato con piastrelle in monocottura, versa in condizioni mediocri di conservazione.

Per una migliore descrizione si rimanda alla foto riportata di seguito ed all'Allegato 6 (Fotografie).



Per maggiori dettagli sulla consistenza, sulla distribuzione interna e sulle parti legittime dell'immobile, l'Esperto rimanda al grafico seguente nonché all'Allegato 7 (Planimetria).





3). Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Il bene pignorato è censito presso il catasto fabbricati e, pertanto, non necessita l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli l'Esperto ha visionato la cartografia allegata alla Variante al P.R.G. approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 323 dell'11/06/2004, in particolare la Tav. 5 (Zonizzazione), appurando che l'immobile, sito in Napoli al Vico Fonseca n° 21, ricade nella **Zona A** (insediamenti di interesse storico). Tale zona identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. Gli interventi previsti in tale zona sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle norme di Attuazione. Le trasformazioni fisiche ammissibili





sono limitate agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Non sono ammesse nuove costruzioni.

Identificazione pregressa dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso sui luoghi, all'uopo indicando: a) la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); b) i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; c) la superficie commerciale ed utile; d) la loro tipologia e natura, reale e catastale; e) tutti i riferimenti catastali attuali; f) almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; g) descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

Come si può evincere dalle visure storiche e dal titolo di provenienza, i dati identificativi degli immobili non sono variati nel ventennio.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni





caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Le ultime planimetrie catastali di entrambi gli immobili sono pressoché conformi alla situazione attuale dei luoghi, ad eccezione, per quanto concerne l'appartamento del quarto piano, dell'annessione di parte dell'appartamento sottostante e della mancata rappresentazione dell'ampliamento eseguito a sud del terrazzo. La Circolare n° 2 del 09/07/2010 dell'Agenzia delle Entrate prot. 36607 alla pag. 10 chiarisce che l'obbligo della dichiarazione di variazione sussiste laddove la mutazione incida "sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.". L'avvenuto ampliamento sul lastrico solaio e la fusione con parte dell'appartamento sottostante richiederebbero l'aggiornamento del catasto, ma, in considerazione del fatto che l'ampliamento è stato eseguito abusivamente e che la fusione è avvenuta anch'essa abusivamente coinvolgendo un immobile parzialmente di proprietà di terzi, occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi e non sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In fase di sopralluogo, all'interno dell'immobile pignorato, è stata rinvenuta la sig.ra _____, nata _____ il _____, la quale ha dichiarato di occupare lo stesso immobile con il suo nucleo familiare in forza di contratto di locazione regolarmente registrato. Nel corso delle attività il debitore esecutato ha fornito copia di tale contratto (cfr. l'Allegato 8 - Contratto di locazione), da cui si può evincere che esso è stato registrato il 28/03/2025 al n. 006504 serie 3T (quindi successivamente alla trascrizione





del pignoramento), **non è opponibile alla procedura**, ha una durata di anni 4 decorrenti dal 15/03/2025 al 14/03/2029 ed un canone annuo di € 8.400,00. Il contratto di locazione interessa sia i cespiti pignorati (sub 20 e sub 101) sia il cespite per il quale l'Ill.mo G.E. ha disposto l'inefficacia del pignoramento (sub 18).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

L'Esperto, ricollegandosi al punto precedente, ribadisce che il contratto di locazione è stato registrato in data successiva a quella della trascrizione del pignoramento e che il canone appare congruo.

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente dal Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Il valore locativo di un bene si calcola sulla base della superficie convenzionale (cfr. art. 13 legge 27 luglio 1978, n° 392). L'Esperto ha già provveduto a definire l'indennità di occupazione, limitatamente ai beni pignorati, con atto depositato in data 05/05/2025.

-D-

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro





come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici preposti, quali a solo titolo esemplificativo: a) esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; b) servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; c) domanda giudiziali e giudizi in corso; d) vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; e) sequestri penali ed amministrativi; f) canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

A tal proposito il sottoscritto rende noto di essersi recato personalmente presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Napoli dove ha appreso che gli immobili in questione: 1) rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a vincolo archeologico; 2) non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgvo 42/2004, Parte Terza.

L'Esperto si è recato personalmente anche presso l'Agenzia del Demanio, dove ha potuto accertare che non esiste documentazione che attesti l'esistenza di diritti demaniali, riconducibili allo Stato, sui beni in oggetto.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla





data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministrazione l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

In ordine agli oneri di natura condominiale l'Esperto rende noto di aver preso contatti con l'Amministratore pro tempore del Condominio di Vico Fonseca n° 21, avv. _____, il quale in data 16/06/2025 ha emesso idonea certificazione (cfr. l'Allegato 9 - Certificazione oneri condominiali). Da tale certificazione si evince quanto segue.

- Per l'immobile sub 20, piano IV, l'importo delle quote ordinarie annuali è pari ad € 159,24 (€ 13,27 mese); nell'anno in corso (2025) risultano dovute le quote ordinarie per i mesi da febbraio a giugno per complessivi € 66,35; nell'anno precedente (2024) risultano dovute le quote ordinarie per i mesi da gennaio a luglio per complessivi € 92,89;
- Per l'immobile sub 101, piano T, l'importo delle quote ordinarie annuali è pari ad € 39,72 (€ 3,31 mese); nell'anno in corso (2025) risultano dovute le quote ordinarie per i mesi da gennaio a giugno per complessivi € 19,86; nell'anno precedente (2024) risultano dovute le quote ordinarie per i mesi da gennaio a luglio per complessivi € 39,72;
- Al momento non vi sono azioni giudiziali/stragiudiziali a favore o contro il Condominio.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi.



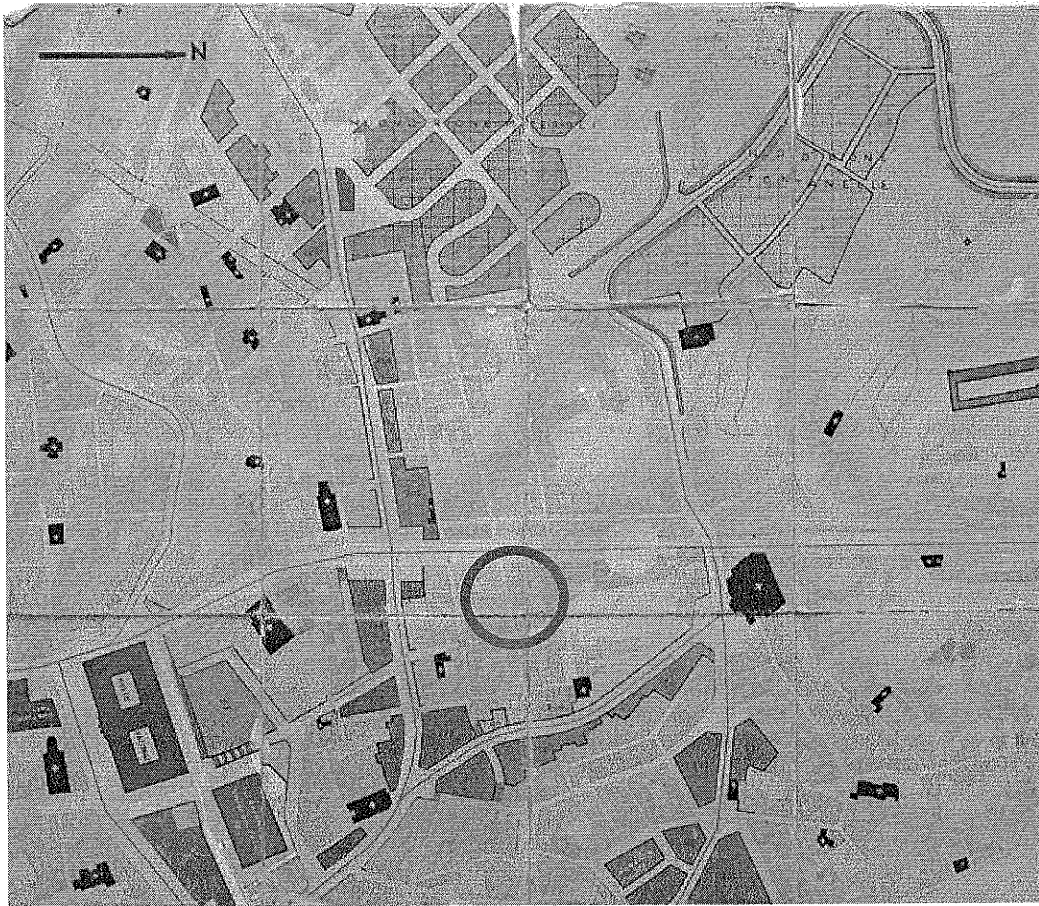


Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Accerti se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967 (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

LEGITTIMITÀ URBANISTICA ORIGINARIA - Il sottoscritto si è recato più volte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli allo scopo di visionare e di acquisire il titolo autorizzativo alla costruzione dell'antico fabbricato di Vico Fonseca n° 21. Ivi non è stato rinvenuto alcunché. Come noto il Comune di Napoli è dotato di regolamento edilizio datato 16/11/1935, che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare all'interno del territorio napoletano. Allo scopo di risalire alla data di realizzazione del fabbricato di Vico Fonseca n° 21, il sottoscritto ha esaminato presso gli Archivi Comunali sia la cartografia redatta dal topografo prof. _____ nell'anno 1872 sia la cartografia allegata al Piano Regolatore Generale approvato in data 29/05/1939. L'esperto ha esaminato in particolare la tavola 16 (Cavaiola-Stella-Materdei) della Zonizzazione del P.R.G. del 1939. Su tale tavola è possibile individuare la preesistenza del fabbricato di Vico Fonseca n° 21. È bene ricordare che i rilievi topografici furono affidati con Ordinanza del 24/03/1934, quindi da ciò si deduce che **il fabbricato in oggetto** è stato realizzato prima dell'approvazione del regolamento edilizio e che esso è **legittimo dal punto di vista urbanistico** (cfr. la tavola riportata di seguito). L'originaria consistenza dell'immobile pignorato si deduce dalle vecchie planimetrie catastali, datate rispettivamente 21/12/1939 (sub 20) e 21/02/2001 (sub 101).





ABUSI EDILIZI - In fase di accesso l'Esperto ha appurato che lo stato di fatto è difforme dalle originarie planimetrie catastali. Presso l'Ufficio Edilizia Privata non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo (licenza e/o concessione e/o permesso di costruire) inerente la fusione con l'appartamento sottostante e l'ampliamento eseguito sul lastrico solaio, né tantomeno il debitore esecutato ha esibito tale documentazione. Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli al fine di verificare l'eventuale esistenza di pratiche di sanatoria presentate dall'attuale proprietario () e/o dal precedente proprietario (). L'Ufficio Condono con atto del 18/06/2025 ha certificato che per l'immobile pignorato non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per gli





abusi realizzati né a nome di _____, né a nome di _____ né da altri nominativi (cfr. l'Allegato 10 – Certificazione Ufficio Condono).

Per quanto concerne la suscettibilità di sanatoria per gli abusi riscontrati, lo scrivente riferisce quanto segue. Come noto, un abuso può essere sanato o **in via ordinaria**, a mezzo di accertamento di conformità ex art. 13 della legge 47/85, oggi sostituito dagli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01, o **in via straordinaria** ex artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01, come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n° 269, convertito con mod. in L. 24 novembre 2003, n° 326.

Per quanto concerne la sanatoria edilizia straordinaria, ovvero quella che consente di rientrare nelle previsioni di cui al capo IV della legge 47/85, occorre effettuare un doppio controllo relativo a: (1) data dell'insorgenza delle ragioni del credito; (2) data dell'abuso. La datazione degli abusi non è nota. Quanto all'insorgenza delle ragioni del credito, occorre far riferimento al titolo da cui scaturisce il credito e non alla trascrizione del pignoramento, che rimane in questo caso del tutto irrilevante. Il titolo per cui si procede è la sentenza della Corte di Appello di Napoli VIII Sezione Civile emessa in data 02/02/2024, ossia in data successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (legge 326 del 24/11/2003). Da tale controllo incrociato discende che per l'aggiudicatario **non è possibile riaprire i termini per il condono c.d. straordinario**, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.

Per quanto concerne, invece, la sanatoria edilizia ordinaria, è bene sottolineare che essa può essere conseguita a seguito del c.d. "accertamento di conformità". L'art. 13 della legge 47/85 così recita: "*... il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o l'autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, **sia al momento della presentazione della domanda** ...*". Tale articolo è stato sostituito dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 che così recita: "*... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti*





conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, **sia al momento della presentazione della domanda** ...". Essendo gli interventi eseguiti in contrasto con la disciplina edilizia vigente all'attualità ne discende che l'aggiudicatario **non può ottenere il permesso a costruire in sanatoria**, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se, sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza dell'istanza di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza si stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In ordine a tale quesito, ci si riporta a quanto già rappresentato al punto precedente.





3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa). Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.*

Per ripristinare lo stato dei luoghi occorre eseguire le seguenti opere. Per eliminare il collegamento tra il quarto piano (sub 20) ed il sottostante sub 18 occorre ripristinare il solaio tra i due piani. Per eliminare l'ampliamento realizzato a sud del terrazzo occorre demolire i volumi realizzati in ampliamento.

COSTI PER IL RIPRISTINO – L'Esperto ha provveduto quindi a computare i costi necessari per il ripristino del solaio e per la demolizione dei volumi abusivi. I costi sono i seguenti: 1) Realizzazione di solaio: mt. (1,50x1,50) = mq. 2,25 x €/mq. 150,00 = € 340,00; 2) Demolizione volume vuoto per pieno: mt. (9,70x6.75) x h. media 1,85 = mc. 121,13 x €/mq. 30,00 = € 3.634,00; 3) Movimentazione materiale: mc. 121,13 x 30% = mc. 36,34 x €/mc. 25,00 = € 908,00; 4) Tiro in alto e calo in basso: mc. 121,13 x 30% = mc. 36,34 x €/mc. 80,00 = € 2.907,00; 5) Trasporto a discarica autorizzata: mc. 121,13 x 30% = mc. 36,34 x €/mc. 65,00 = € 2.360,00; 6) Oneri di discarica: a corpo € 850,00; 7) Finiture per ripristino stato dei luoghi: a corpo € 2.000,00; Totale € 13.000,00.

Ai costi operativi (circa € 13.000,00) vanno aggiunti i costi tecnici. La somma dei costi operativi e dei costi tecnici per il ripristino del solaio e per la demolizione dei volumi abusivi è pari quindi a circa **€ 15.000,00**.

4) *Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001 n° 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integr., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il*





censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Gli immobili staggiti sono censiti presso il catasto fabbricati, pertanto, come già rappresentato in precedenza, non necessita l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

I beni pignorati **non possiedono i requisiti per la divisibilità**, ossia non è economicamente conveniente ricavare da essi quote suscettibili di autonomo e libero godimento. Per la vendita è quindi opportuno formare un **unico lotto** sulla cui descrizione e valutazione economica si rimanda in coda alla relazione.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.. Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Gli immobili sono pignorati per intero.

- G -

Valore del bene e costi





1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

CRITERIO DI STIMA - L'Esperto richiama a questo punto la **superficie commerciale** dell'immobile già calcolata alle pagine precedenti ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - *data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50, del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo, ovvero, nel caso di specie, delle pertinenze di ornamento (terrazzo a livello nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la parte eccedente), e delle pertinenze accessorie (ripostiglio sul terrazzo e deposito-box al piano terra nella misura del 25% poiché non collegati ai vani principali)* - che è risultata essere, al netto di incorporazioni ed ampliamenti abusivi, la seguente: **mq. 55,35**.

Il sottoscritto rappresenta che nella valutazione dei cespiti in oggetto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Marked Approach**), ovvero quello atto a determinare il valore (presumibile) di un bene comparandolo con i prezzi (certi) di beni





similari per destinazione, ubicazione e caratteristiche fisiche. L'unità di misura utilizzata è stata il **metro quadrato lordo**, così come indicato nei principali Borsini Immobiliari.

BORSINI DI RIFERIMENTO - L'Esperto, come prassi in materia estimativa, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati, in particolare le Tabelle edite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, **Osservatorio Mercato Immobiliare**, quelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro**, e quelle pubblicate da **Borsinoimmobiliare.it** e utilizzando i valori in esse riportati per la zona di interesse, rapportandoli all'effettiva tipologia dei cespiti in esame, ha definito il valore unitario di mercato per unità simili (cfr. l'Allegato 11 - Borsini immobiliari).

Per l'immobile in esame è stato considerato il **valore unitario di partenza di €/mq. 1.500,00** (arrotondamento di €/mq. 1.538,00), pari alla media tra €/mq. 1.575,00 (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 1.250,00 ed il valore massimo di €/mq. 1.900,00) riportato nelle tabelle O.M.I., €/mq. 1.400,00 riportato nelle tabelle Metroquadro ed €/mq. 1.639,00 (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 1.231,00 ed il valore massimo di €/mq. 2.047,00) riportato da Borsinoimmobiliare.it.

VALORE DI MERCATO - L'Esperto, sulla scorta del valore unitario innanzi citato, della superficie commerciale già calcolata, e dei coefficienti menzionati nella l. 132/2015, riporta di seguito il valore di mercato dei due immobili.

RIEPILOGO VALUTAZIONE		
A - superficie commerciale	mq.	55,35
B - valore unitario di mercato	€/mq.	1.500,00
C - Prezzo base (AxB)	€	83.025,00
D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)		0,90
D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (cfr. detrazione successiva)		1,00





D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione +20% (ottimo)	1,20
D4 - coefficiente per stato di possesso (locazione non opponibile con buona rendita)	1,00
D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)	1,00
D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (cfr. detrazione successiva)	1,00
a detrarre spese per ripristino dello stato dei luoghi	- € 15.000,00
a detrarre oneri condominiali in sospeso	- € 220,00
TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1 x D2 x D3 etc.)	€ 74.447,00
TOTALE ARROTONDATO	€ 75.000,00

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

Ricollegandosi a quanto già rappresentato in precedenza, l'Esperto ribadisce che l'immobile è stato oggetto di abusi non suscettibili di sanatoria e che, quindi, occorre ripristinare lo stato dei luoghi originario.

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Gli immobili sono pignorati per intero.

Descrizione del lotto

- Piena proprietà di immobile sito in Napoli al Vico Fonseca n° 21, quartiere Stella, composto da appartamento al quarto piano sub 20 (costituito da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, terrazzo a livello di circa mq. 57 con ripostiglio) e locale





deposito-box sub 101 al piano terra. All'appartamento è stato incorporato abusivamente parte dell'appartamento sottostante sub 18 (due camere da letto, bagno e due balconi). L'appartamento è stato oggetto di ampliamento abusivo a sud del terrazzo a livello (costituito da cucina-soggiorno e deposito sottotetto). Entrambi gli abusi non sono suscettibili di sanatoria e necessita il ripristino dello stato dei luoghi. Così riportato in catasto fabbricati di Napoli: 1) Sez. STE, foglio 4, p.lla 629, sub 20, z.c. 7, cat. A/2, cl. 2, vani 4, Vico Fonseca n. 21, piano 4, r.c. € 309,87; 2) Sez. STE, foglio 4, p.lla 629, sub 101, z.c. 7, cat. C/6, cl. 4, mq. 11, Vico Fonseca n. 21, piano T, r.c. € 53,40. Condotto in locazione con contratto registrato non opponibile alla procedura. Valore: **€ 75.000,00.**

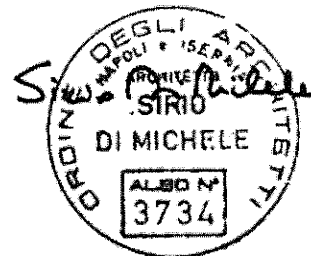
ULTERIORE INTERVENTO – Da una verifica effettuata in data odierna nel fascicolo telematico, a relazione pressoché ultimata, il sottoscritto ha preso atto che in data 03/07/2025 è stata depositata comparsa di intervento da parte del sig. _____ nato a _____ il _____ elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. _____ in _____) alla Via _____

CONCLUSIONI - A questo punto l'Esperto non ritiene di aggiungere altro a quanto sinora relazionato e resta in attesa di eventuali osservazione dalle parti, che dovranno pervenire entro e non oltre il termine già assegnato dall'Ill.mo G.E..

Napoli, 08/07/2025

In fede

l'Esperto stimatore





Tutto quanto sinora relazionato è stato trasmesso a mezzo PEC in data 08/07/2025 sotto forma di "relazione preliminare" in uno a tutti gli allegati a [redacted] debitore esecutato, all'avv. [redacted], procuratore del creditore precedente nonché creditore intervenuto, all'avv. [redacted] procuratore del creditore intervenuto [redacted], all'avv. [redacted] procuratore del creditore intervenuto sig.ra [redacted], all'avv. [redacted] procuratore dell'intervenuto sig. [redacted], ed all'avv. Martina Petretta, Custode (cfr. l'Allegato 12 - Nota di accompagnamento alla relazione preliminare e ricevute di consegna PEC). Nella missiva di accompagnamento il C.t.u. evidenziava il termine per la consegna di eventuali osservazioni (gg. 15) già concesso dall'Ill.mo Giudice.

Nessuna osservazione è pervenuta nei termini concessi dall'Ill.mo G.E..

CONCLUSIONI - A questo punto l'Esperto non ritiene di aggiungere altro a quanto sinora relazionato e conferma tutto quanto rappresentato alle pagine precedenti.

Napoli, 25/07/2025

In fede

l'Esperto stimatore

