

STUDIO TECNICO

DOTT. GEOMETRA MAURIZIO CARLINO



Ministero della Giustizia

- Procedura D'Esecuzione Immobiliare : n. [REDACTED] R.G.E.

Regione Campania

- Giudice dell'esecuzione : Dott. [REDACTED]

- Parti in causa : [REDACTED]

- Incarico CTU conferito in data 10/09/2025

- Udienda comparizione parti 03/03/2026



Comune di Napoli

- Relazione Tecnica estimativa -

- Dati della procedura -

- Creditore originario e cessionari

L'atto è promosso nell'interesse di [REDACTED] (con sede in Messina, Via Bonsignore n. 1), mandataria di: [REDACTED] (sede a Conegliano – TV, Via V. Alfieri 1 - società veicolo unipersonale titolare del portafoglio crediti ceduto in data 18.12.2020, proveniente da: [REDACTED])

Difensori del creditore - Avv. [REDACTED] (Foro di Messina) - Avv. [REDACTED]

Il credito deriva da contratto di mutuo fondiario stipulato con Notaio dott. [REDACTED] 7 febbraio 2006, Rep. 109631, Racc. 15742, spedito in forma esecutiva il 27.02.2006. Il credito è garantito da ipoteca volontaria iscritta il 14.02.2006 presso Ufficio del Territorio – Napoli. Con atto di precetto notificato il 19.12.2023, il creditore intimava il pagamento dell'importo di: € [REDACTED] Non essendo seguito alcun adempimento da parte della debitrice, si è proceduto a pignoramento ai sensi degli artt. 492 e 555 c.p.c.

DATI DEL DEBITORE: - Debitrice esecutata: [REDACTED], nata a Cercola (NA) il [REDACTED] C.F. M [REDACTED] Residente in [REDACTED] - La medesima titolare della piena proprietà dell'immobile pignorato.

- Immobile oggetto di pignoramento :

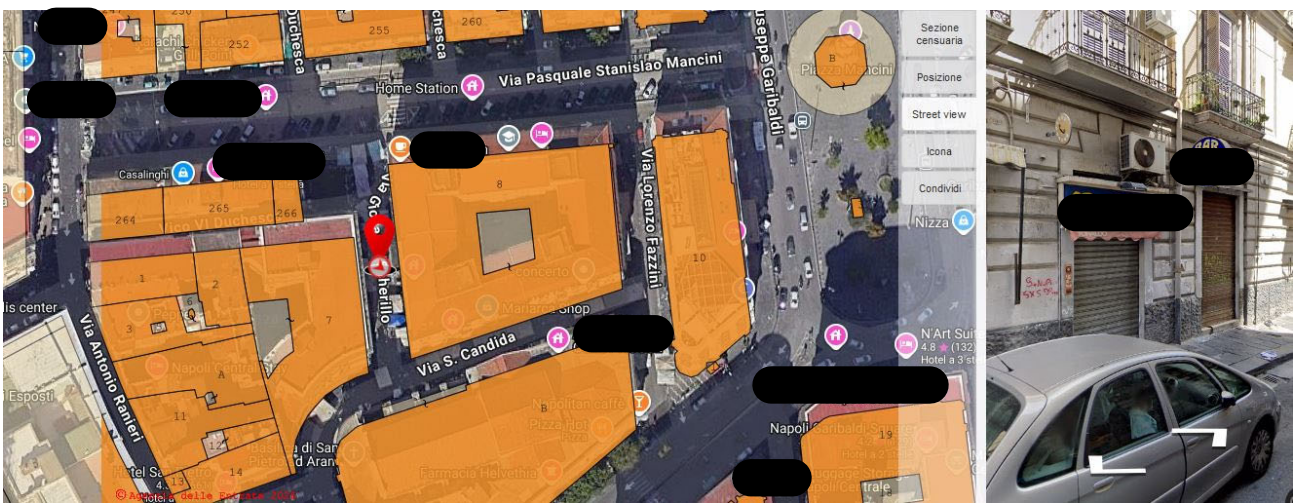
- Comune di Napoli (NA) - Via Giovanni Scherillo 13 – Is. 246

- Identificazione catastale : Foglio 3 - Particella 1 - Subalterno 77 - Categoria: C/1 -

- Titolarità: piena proprietà della sig.ra [REDACTED]

- Sezione censuaria : MER

- Catasto terreni : fg.143 p.la 8 e 9



Indice :

- Pag. 2 – Premessa – Documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
Pag. 3 – Q1. identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
Pag. 4 – Q2. QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale
Pag. 7 – Q3. QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
Pag. 10 – Q4. procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
Pag. 10 – Q5. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
Pag. 12 – Q6. verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
Pag. 14 – Q7. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
Pag. 14 – Q8. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
Pag. 16 – Q9. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
Pag. 16 – Q.10. verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
Pag. 16 – Q11. fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
Pag. 17 – Q.12. procedere alla valutazione dei beni.
Pag. 20 – Q.13. procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
Pag. 21 – Q.14. acquisire le certificazioni di stato civile... e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

INCARICA DELL'ESPERTO STIMATORE

(art. 568 c.p.c. e dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.)

verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. :

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., l'istante ha depositato la Certificazione Notarile ventennale redatta dalla Notaio [REDACTED] (Milano) in data 23 aprile 2024, dalla quale risultano verificate la titolarità del bene, la continuità delle trascrizioni, l'assenza/presenza di formalità pregiudizievoli e la conformità catastale allo stato attuale.

Dalla certificazione si rileva quanto segue:

- Identificazione dei beni oggetto dell'esecuzione.

Come dichiarato nella certificazione :

Quota intera della proprietà dell'immobile sito in Napoli. Via Giovanni Scherillo n. 13 – Is. 246. identificato catastalmente in: Catasto Fabbricati – Comune di Napoli Foglio 3 – Particella 1 – Subalterno 77 – Sez. MER - Categoria C/1 – 5 vani – superficie catastale 52 mq – R.C. € 741.37.

Sono inoltre presenti terreni correlati (CT particelle foglio 143 mapp. 8 e 9), non rilevanti ai fini dell'unità immobiliare pignorata.

Eventuali osservazioni o discrepanze:

Il Notaio segnala un'unica discrepanza (pag. 1) - Nell'atto di pignoramento non risultava indicata la sezione MER, correttamente riportata nel certificato.

Stato ventennale della proprietà :

Il ventennio risulta ricostruito integralmente con cronistoria dettagliata da cui si rileva:

che l'immobile proviene da atti notarili dal 2003 al 2006 ossia l'ultima trascrizione di acquisto è rappresentata dal rogito del 7 febbraio 2006, Notaio [REDACTED] con cui [REDACTED] alisa acquista l'intera proprietà.

Il titolo conferma integralmente la catena di trasferimenti già indicata nel certificato notarile ventennale.

In particolare, il bene perviene alla debitrice tramite una serie continua di atti:

- 1- [REDACTED] (atto del 7/2/2006 – [REDACTED])
- [REDACTED] (atto [REDACTED] 9/10/2005) – trascrizione 22/10/2005.
- 3- [REDACTED] 28/07/2005).
- [REDACTED] da fusione del 2003/2004.

5-Precedente titolarità riferibile a [REDACTED], e, originariamente, alla [REDACTED]

La cronologia contenuta nei punti da (a) a (g) del titolo conferma pienamente la continuità ventennale già verificata dal Notaio [REDACTED] nella certificazione notarile allegata.

Formalità pregiudizievoli rilevate.

Come riportato a pagina 3 della certificazione e dagli accertamenti effettuati si rilevano

- **Ipoteca** volontaria del 14 febbraio 2006, iscrizione n. [REDACTED], a garanzia del mutuo fondiario stipulato il 7/2/2006 (Rep. 109631/15742), con capitale complessivo € [REDACTED] quota capitale.

- Ipoteca volontaria del 22 ottobre 2005, iscrizione n. 37421/1150, relativa a precedente alienazione e successiva voltura.

si rileva inoltre depositata in data 13/05/2024 la Nota di trascrizione Reg. gen. [REDACTED] del 26.4.2024.

Messina, 11 maggio 2024

Formalità amministrativa del 2013 a favore del Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla, relativa a delimitazione perimetrale.

Regolarità delle risultanze catastali:

Il Notaio certifica la perfetta corrispondenza tra: dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, dati risultanti dai registri immobiliari e catastali alla data del 12 aprile 2024.

Conclusioni:nessuna difformità pregiudicante l'esecuzione è stata rilevata.

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

1. Diritti reali pignorati Dall'esame dell'atto di pignoramento (Ufficiale Giudiziario del 18/03/2024) e dalla successiva certificazione notarile a cura del Notaio [REDACTED] (23/04/2024) emerge che il pignoramento è stato iscritto sulla quota intera della proprietà dell'immobile **sito in Napoli, Via Giovanni Scherillo n. 13, identificato al: Catasto Fabbricati – Comune di Napoli – Sezione MER - Foglio 3, particella 1, subalterno 77, categoria C/1**. La certificazione notarile attesta espressamente che: «l'immobile sopra descritto risulta di [REDACTED] (...) per la quota intera della proprietà» (pag. 2 della certificazione notarile) - La ricostruzione ventennale delle trascrizioni, contenuta alle pagg. 2-3 della certificazione, conferma che la sig.ra [REDACTED] ha acquistato l'intera proprietà con atto del [REDACTED] trascritto il 14/02/2006 ai nn. 5452/2548, provenendo da [REDACTED]

Nessuna ulteriore limitazione (quota parziale, nuda proprietà, usufrutto, uso o altri diritti reali parziari) è risultata esistente alla data del pignoramento.

Conclusione sul diritto reale pignorato: Il pignoramento corrisponde esattamente al diritto effettivamente in titolarità dell'esecutata diritto di piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare.

Non si riscontrano discrepanze tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti di provenienza.

2. Identificazione catastale dei beni pignorati

L'immobile pignorato è identificato catastalmente come segue: Comune: **Napoli – Sezione MER - Foglio: 3 - Particella: 1 - Subalterno: 77 - Categoria: C/1 (negozio e bottega) - Consistenza: 33 mq – Superficie catastale: 52 m² - Rendita catastale: € 741,37**. Tali dati sono riportati: **all'atto di pignoramento, nella certificazione notarile nell'estratto ipocatastale SOGEI**

Verifica di eventuali difformità formali

La certificazione notarile segnala unica discrepanza meramente formale: «nell'atto di pignoramento non è stata indicata la sezione MER» (pag. 1 della certificazione notarile) Tale omissione è irrilevante, poiché: il foglio (3), la particella (1) e il subalterno (77) sono univoci nel Comune di Napoli; la mancata indicazione della sezione non genera incertezza del bene;

3. Sopralluogo cartografico e sovrapposizione aerofotogrammetrica

È stata effettuata la verifica mediante: mappe catastali SOGEI, ortofoto e immagini satellitari (Google, AGEA, Bing).

La sovrapposizione conferma: la corretta collocazione dell'immobile la corrispondenza tra sagoma reale e sagoma catastale l'assenza di manufatti non accatastati o volumi incongrui.

4. Ulteriori verifiche sulla titolarità

La catena di proprietà ventennale è ricostruita alle pagg. 2-3 della certificazione notarile e confermata nei registri ipotecari SOGEI (vedi visure ipotecarie allegate). - Nessun altro soggetto risulta titolare di quote, diritti d'uso o usufrutti gravanti sul bene.

Conclusioni:

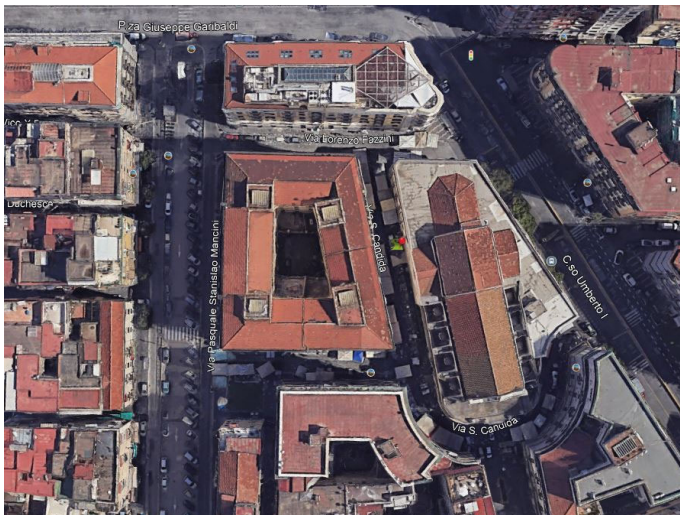
L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare commerciale (categoria C/1) sita nel Comune di Napoli, identificata al Catasto Fabbricati come: **Foglio 3 – Particella 1 – Subalterno 77 – Sezione MER – Categoria C/1.**

Il diritto reale pignorato è: la piena ed intera proprietà, appartenente [REDACTED], come risultante dagli atti di provenienza e confermato dalla certificazione notarile. Non si riscontrano difformità sostanziali né irregolarità nella corrispondenza tra il bene indicato nel pignoramento e quello effettivamente intestato all'esecutata.

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

premesse) - L'immobile oggetto di pignoramento, identificato al subalterno 77, è un locale commerciale posto al piano terra del fabbricato denominato **Isolato n. 246**, con accesso da **Via Giovanni Scherillo n. 13**, sito nel territorio della **Seconda Municipalità** del Comune di Napoli. L'unità è inserita in un **corpo di fabbrica multipiano di antica costruzione**, collocato in un settore storico della città, a breve distanza dalla Piazza Garibaldi, nodo urbano di primaria importanza per la mobilità cittadina e l'interscambio metropolitano e ferroviario.

Il **compendio edilizio ricade** nell'area tradizionalmente riferibile al **quartiere Pendino**, storicamente inglobato nel tessuto della "Dùpesca", e si trova in posizione strategica rispetto alle principali direttrici della zona, quali **Via Mancini** e **Corso Umberto I**, entrambe caratterizzate da elevato flusso pedonale e veicolare e da una marcata vocazione commerciale.



La zona è ampiamente servita da infrastrutture primarie e secondarie, con un livello di accessibilità urbano e metropolitano tra i più elevati del Comune di Napoli. In particolare, si evidenziano infrastrutture di mobilità quali :

Stazione ferroviaria Napoli Centrale / Piazza Garibaldi a breve distanza.

La Linea 1 e Linea 2 della Metropolitana, con stazioni raggiungibili a piedi. La Linee Cumana, Circumvesuviana e Passante Ferroviario, tutte integrate nel nodo Garibaldi.

- Presenza di terminal bus urbani e suburbani.

- Collegamenti rapidi con gli assi autostradali A1 – A3 e Asse Mediano tramite il vicino svincolo di Via Galileo Ferraris / Centro Direzionale.

Si rilevano inoltre - servizi commerciali e terziari quali: esercizi commerciali di vicinato, botteghe storiche, attività artigianali e servizi al pubblico. Gallerie commerciali, supermercati e medie strutture di vendita concentrate nell'area Garibaldi e nelle vie limitrofe. - Numerosi pubblici esercizi: bar, ristoranti, piccola ristorazione e attività ricettive (B&B, affittacamere) legate al transito turistico. Mercati e attività al dettaglio - nelle Vicinanze al Mercato di Porta Nolana e ad altre storiche aree mercatali del centro città. Presenza di venditori ambulanti e commercio al dettaglio non alimentare nelle principali direttrici commerciali.

Ulteriori dotazioni urbane quali: Servizi bancari, uffici postali, farmacie e strutture sanitarie di prossimità.

Le strade hanno una elevata illuminazione pubblica e buona viabilità interna.

Accesso ai servizi comunali e amministrativi presenti tra Corso Umberto e il Centro Direzionale.

Urbanisticamente ricade nella Zona A – Insediamenti di interesse storico della Variante al PRG (D.P.G.R. 323/2004), soggetta alle norme dell'art. 86 per unità edilizie otto-novecentesche a corte, e in area sottoposta a vincolo archeologico ex art. 58 PRG.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE -

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un locale commerciale articolato su due livelli interni (piano terra e piano ammezzato), così composto:

Piano Terra – Ambiente principale

L'ambiente principale, posto al piano terra e direttamente prospiciente la pubblica via, è adibito alla vendita ed ha una superficie di mq 21,26. A questo si aggiunge il vano scala di collegamento al piano ammezzato, realizzato con struttura in ferro e rivestito in lastre di marmo. L'altezza interna del locale al piano terra è pari a m 2,76.

Piano Ammezzato – Soppalco

Il piano soppalco (piano ammezzato), raggiungibile mediante la predetta scala interna, ha una superficie utile netta interna pari a mq 18,93. presenta un'altezza interna di m 1,88 ed è composto da:

- disimpegno: mq 1,48
- antibagno: mq 1,00
- servizio igienico (wc): mq 1,37
- ambiente deposito principale: mq 12,87
- due compartimenti limitrofi ad uso deposito: mq 2,21 complessivi

La superficie commerciale secondo i criteri di calcolo previsti dalla normativa catastale (D.P.R. 23 marzo 1998 e Circolare 4/2006), è pari a mq 52,00.

Caratteristiche tipologiche e finiture interne

Dal punto di vista tipologico, il locale è attualmente conformato e allestito per attività commerciale a destinazione bar, e presenta le seguenti finiture e dotazioni:

- Saracinesca vano principale in ferro con doppie ante interne in vetro ed alluminio;
- Pavimentazioni in monocottura sia al piano terra sia al piano ammezzato.
- Pareti in parte rivestite con della pietra di porfido e tinteggiate in buone condizioni.
- Soffitto al piano terra realizzato in pannellatura di fibra minerale.
- Scala interna con struttura in muratura rivestita in marmo.

Locale wc dotato di lavabo e bidet, con rivestimenti in monocottura.

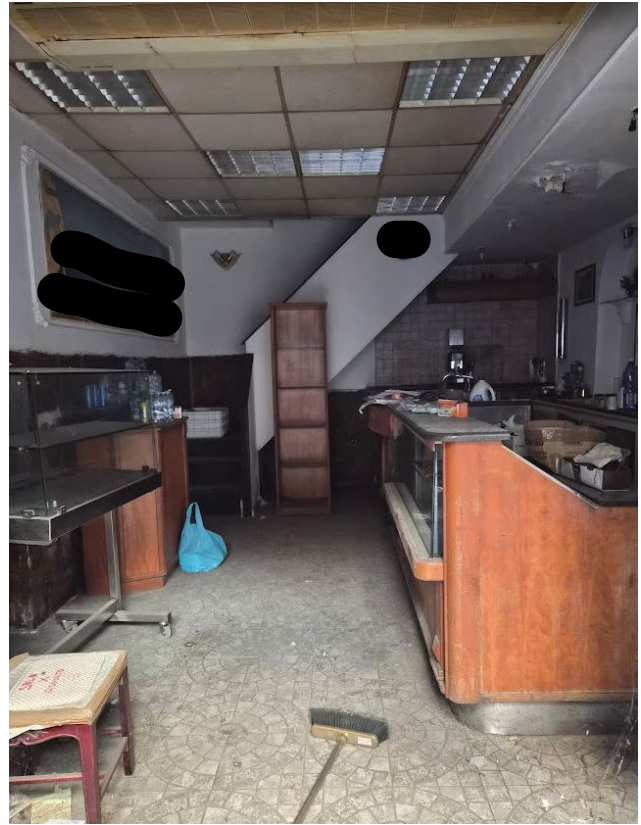
Infissi interni ed esterno - retro insegna - realizzati in alluminio.

Impianto idrico e impianto elettrico presenti - ma dismessi -/

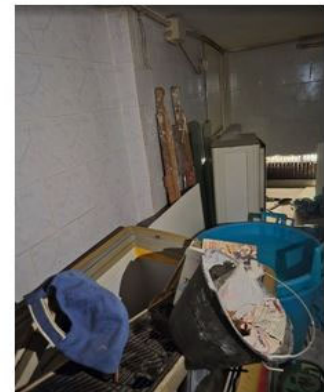
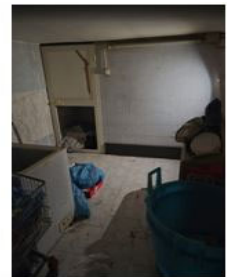
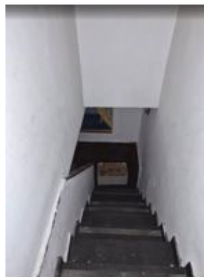
- Condizioni generali **sufficienti e coerenti** con la tipologia di immobile commerciale di piccole dimensioni.

Report fotografico:

Piano Terra :



Piano Ammezzato



- Confini -

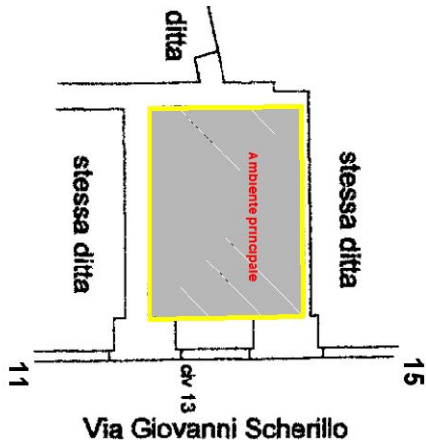
L'immobile in esame risulta avere i seguenti confini :-

A nord : con altro immobile civ.11;

A est : con proprietà aliena ;

A sud : con via Giovanni Scherillo ;

A ovest : con altra immobile civ.15



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

- Dati identificativi (bene oggetto di stima)

Il bene pignorato risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli come unità immobiliare a destinazione commerciale (cat. C/1), con i seguenti dati identificativi essenziali: Sezione MER – Foglio 3 – Particella 1 – Subalterno 77, con ubicazione in Via Giovanni Scherillo n. 13, piano T (con soppalco).

Tali elementi coincidono con l'identificazione riportata anche nel titolo di provenienza esaminato (atto di compravendita).

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni

Foglio 143 – Particella 8

Foglio 143 – Particella 9

(ciò conferma che il fabbricato deriva da antica consistenza del centro storico, già censita al Catasto Terreni e migrata interamente al C.F.)

Classamento attuale:

Categoria: C/1 (negozio)

Classe: 5
Consistenza: 33 m²
Superficie catastale: 52 m²
Zona censuaria: 13
Rendita vigente: € 741,37
Partita catastale: 58457

Cronistoria delle variazioni catastali (1986-2025)

La visura storica evidenzia una ricostruzione completa delle trasformazioni dell'immobile, articolata come segue:

Periodo antecedente all'impianto meccanografico (ante 30/06/1987)

Immobile predecessore:

Sezione MER – Foglio 3 – Particella 1 – Sub 14 (vedi visura)

Categoria C/1, classe 5

Consistenza 21 m²

Rendita: Lire 1.869

Intestato alla [REDACTED]

Il subalterno 77 NON esiste ancora.

Variazione "AMPLIAMENTO" del 17/03/1986 (in atti 03/08/1987)

VCO n. 518/1986

Derivazione catastale:

Soppressione del subalterno 14

Creazione dell'attuale subalterno 77

Passaggio da 21 m² → 33 m²

n.b.) - La variazione coincide temporalmente con le opere interne oggetto di condono edilizio (soppalco e adeguamenti interni).

Periodo 17/03/1986 – 01/01/1992

Classamento:

Categoria: C/1

Classe: 5

Consistenza: 33 m²

Rendita aggiornata a Lire 2.937

Classamento del 17/03/1986 – in atti 23/02/1999

Pratica PF 98 – Y518.1/1986

Notifica prot. 26987/1999

Confermata la consistenza 33 m², classe 5, rendita come sopra.

Variazione quadro tariffario – 01/01/1992

Aggiornamento automatico rendita da Lire → Euro.

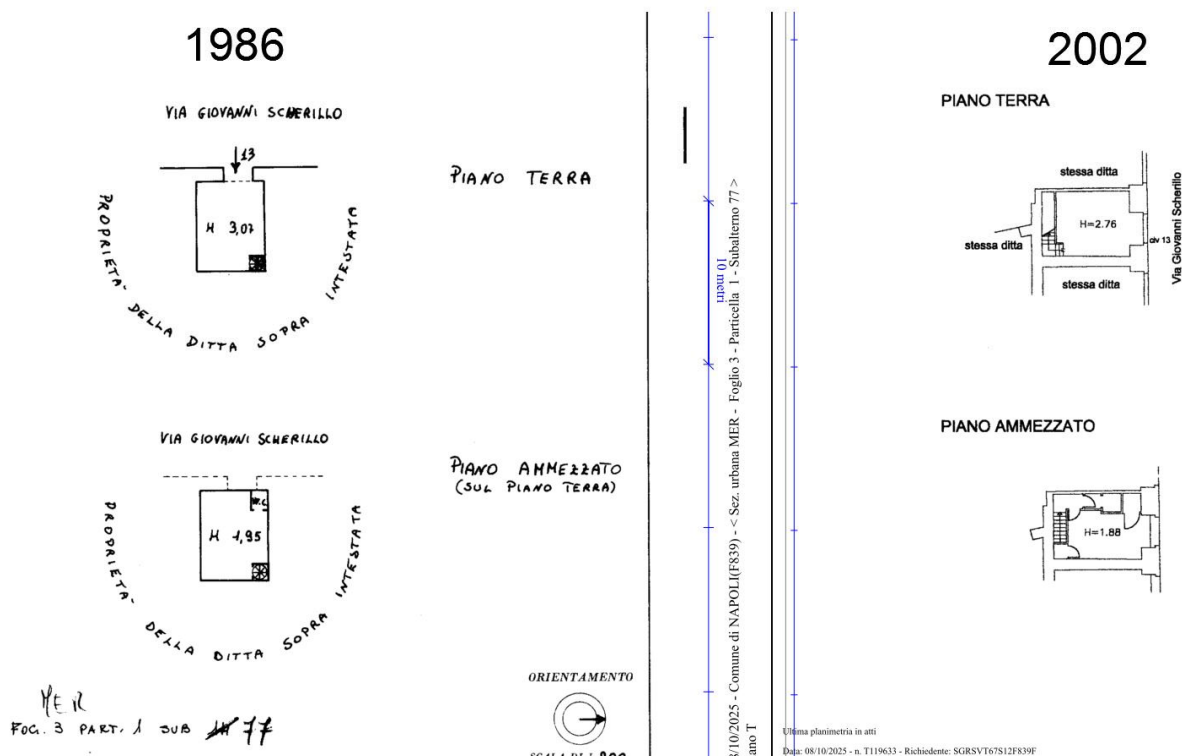
Rendita: € 741,37 (= Lire 1.435.500)

Variazione del 23/07/2002 – Pratica n. 453947

Tipo pratica: "Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione" (n. 18418.1/2002)

Effetto catastale:

Il bene risulta correttamente identificato, catastalmente conforme e pienamente utilizzabile ai fini delle successive operazioni estimative.



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

Le caratteristiche organiche e funzionali dell'immobile in esame rendono opportuna la formazione di un lotto unico ai fini della vendita giudiziaria.

Lotto Unico) - piena ed esclusiva proprietà di porzione immobiliare in Napoli, denominato "Isolato 246", con accesso da Via Giovanni Scherillo n. 13, posta al piano terra con annesso soppalco, il tutto per una consistenza di metri quadrati trentatré (mq. 33) e superficie catastale di metri quadrati quaranta (mq. 40) confina : A nord con altro immobile civ.11; A est con proprietà aliena - A sud con via Giovanni Scherillo - A ovest con altra immobile civ.15 è riportato nel C.F. del Comune di Napoli al foglio Sez. Urb. MER Foglio 3 Particella 1 Subalterno 77 Rendita: Euro 741,37 Zona censuaria 13, Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 33 m2Sez. Urb. MER Foglio 3 Particella 1 Subalterno 77 Indirizzo: VIA GIOVANNI SCHERILLO n. 13 Piano T.lo - stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

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

PROVENIENZA

L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Napoli – Sez. MER, Foglio 3, Particella 1, Sub. 77 – Categoria C/1 è pervenuta all'attuale esecutata [redacted] per i seguenti titoli e passaggi di proprietà, come risultante dall'atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] in data 07/02/2006 (Rep. 109630 – Raccolta 15741).

1. Per provenienza diretta all'attuale esecutata – anno 2006

[redacted] il 26 giugno 1976.

Titolo: Atto di compravendita ricevuto [redacted] – Racc. 15741.

Venditore [redacted] con sede in Roma, rappresentata dal procuratore speciale Dott. [redacted]

2. Provenienza del venditore [redacted] – anno 2005

Pervenuto a: [redacted]

Titolo: Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] in data **19 ottobre 2005**, Rep. 27128 – Racc. 9401.

Venditore: [redacted] con sede in Roma.

Trascrizione: 22 ottobre 2005 – nn. 37420/17607.

3. Provenienza del venditore [redacted] – anno 2005

Pervenuto a: [redacted]

Titolo: Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] in data **28 luglio 2005**, Rep. 26215 – Racc. 9126.

Venditore: [redacted] con sede in [redacted]

Trascrizione: 1 agosto 2005 – nn. 29434/14412.

4. Provenienza del venditore [redacted] – derivante da fusione societaria 2003/2004

Pervenuto [redacted] sede Milano → successivamente [redacted]

Titoli: Atto di fusione ricevuto dal Notaio [redacted] (Milano) in data **22 dicembre 2003**, Rep. 40523 – Racc. 6126; Atto di precisazione del medesimo Notaio in data **18 febbraio 2004**, Rep. 40822 – Racc. 6169.

Trascrizioni: 26 febbraio 2004 – nn. 4882/3160.

Effetto della fusione:

La società [redacted] nasce dalla fusione tra:

Iniziativa [redacted] (Milano)

[redacted] S.r.l.

5. Provenienza del soggetto fuso [redacted] anno 2000

Pervenuto a [redacted] (Milano, prima della fusione)

Titolo: Atto di compravendita autenticato dal Notaio [redacted] (Milano) in data **22 dicembre 2000**.

Venditore: [redacted] (Milano).

Trascrizione: 10 gennaio 2001 – nn. 425/313.

6. Provenienza del venditore [redacted] – anno 2000

Pervenuto a: [redacted] S.p.A.

Titolo: Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] in data **13 dicembre 2000**.

Venditore: [redacted].

Trascrizione: 10 gennaio 2001 – nn. 422/310.

7. Provenienza del venditore [redacted] – antecedente 2000

Pervenuto [redacted]

[redacted] p.A.

incorporata nella

[redacted] poi divenuta [redacted]

Titolo: Atto di fusione ricevuto dal Notaio [redacted] in data **3 novembre 2000**.

Trascrizione: 23 novembre 2000 – nn. 24681/16226.

8. Provenienza originaria – epoca anteriore al ventennio

La [redacted] S.p.A. era proprietaria degli immobili ricadenti nell'isolato per:

- edificazione su **suoli pervenuti mediante espropriazioni** nelle sezioni storiche di **Pendino, Mercato, Porto e Vicaria**,
- ai sensi della **Legge 2359/1865** (espropriazioni per pubblica utilità) e della **Legge 2892/1885** (Risanamento della città di Napoli), nonché del **contratto di concessione del 3 ottobre 1888** rogato dal Notaio [redacted] tra la Società e il Comune di Napoli.

Sintesi riepilogativa:

L'immobile sub. 77 è pervenuto alla [redacted] [redacted] mediante atto di compravendita del 07/02/2006 rogato Notaio [redacted] avente a sua volta titolo su catena di provenienze continua e ininterrotta, come segue:

1. [redacted] S.r.l. (2006)
2. [redacted] S.r.l. da [redacted] (2005)
3. [redacted] S.r.l. (2005)
4. [redacted] S.r.l. da fusione (2003/2004)

5. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] S.p.A. per edificazione su suoli espropriati ai sensi delle leggi del 1865 e del 1885.

Conclusioni

Dall'esame congiunto dell'elenco delle formalità ipotecarie, delle singole note di trascrizione ed iscrizione analizzate e della certificazione notarile ventennale, risulta che l'immobile sito in Napoli, Via Giovanni Scherillo n. 13, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli – Sez. Urb. MER, Foglio 3, Particella 1, Subalterno 77, è pervenuto [redacted] di compravendita del 07/02/2006, preceduto da una regolare sequenza di trasferimenti societari e rettifiche che garantiscono la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, senza che siano emersi atti di asservimento, servitù volontarie, domande giudiziali o ulteriori formalità pregiudizievoli diverse dall'ipoteca volontaria iscritta in data 14/02/2006 a garanzia di mutuo fondiario, successivamente rinnovata nel 2025, gravame che risulta tuttora efficace ma destinato alla cancellazione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. con il decreto di trasferimento, potendosi pertanto affermare che, allo stato, il bene presenta una situazione ipotecaria chiara e definita, priva di ulteriori vincoli ostativi alla vendita giudiziaria e con piena regolarità sotto il profilo della continuità e della pubblicità immobiliare.

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

Regolarità edilizia ed urbanistica – Analisi tecnica

Dall'analisi documentale e dagli accertamenti effettuati emerge quanto segue:

- **che** l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risulta edificato in epoca anteriore all'entrata in vigore della disciplina urbanistica generale (ante 1935/1942), e pertanto deve ritenersi legittimo sotto il profilo originario, in quanto realizzato in periodo in cui non era prescritto il preventivo titolo edilizio per la costruzione nei centri storici. L'immobile ricade in Zona A – Insediamenti di interesse storico, ai sensi della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli (D.P.G.R.C. n. 323/2004), e le opere consentite sono quelle previste dalla disciplina generale e dagli artt. 86–89 delle N.T.A., ossia interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, adeguamenti impiantistici e limitate opere interne compatibili con la tutela tipologica dell'unità edilizia. Inoltre l'attuale destinazione commerciale C/1 deve ritenersi pienamente compatibile con la disciplina urbanistica vigente, in quanto la normativa delle unità edilizie ottocentesche e novecentesche del centro storico consente al piano terra: esercizi commerciali, pubblici esercizi (bar, piccoli punti vendita), attività di servizio, artigianato leggero, piccoli depositi e servizi connessi. Si precisa infine che sotto il profilo catastale, la planimetria sub. 77 (depositata nel 2002) risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi attualmente rilevato.

Domanda di condono.

Risulta presentata domanda di condono ai sensi della L. 47/1985 in data 29 marzo 1986 (prot. gen. n. 105155 – pratica n. 153171/86), con versamento dell'oblazione di lire 117.500 effettuato in data 27 marzo 1986, relativa alla realizzazione del soppalco,

referita all'originario sub. 14 da cui è successivamente derivato l'attuale sub. 77. Dalla documentazione disponibile si rileva tuttavia che nella pratica di condono risultano mancanti i grafici di progetto di riferimento, elemento che non consente una piena verifica comparativa tra opere dichiarate e stato legittimato.

Difformità riscontrate.

Dall'analisi comparativa tra:

- scheda catastale del 17/03/1986,
- scheda catastale del 23/07/2002,

stato attuale dei luoghi, emergono difformità tipologiche rilevanti, in particolare:

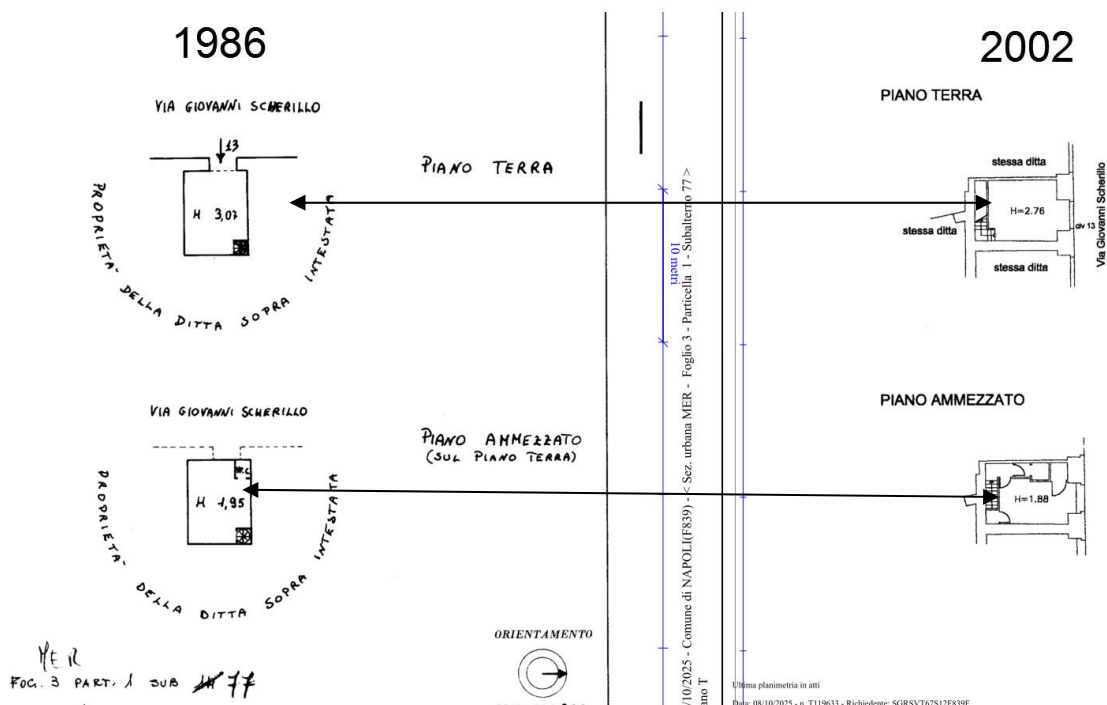
- modifica della conformazione del vano scala (originariamente a chiocciola, attualmente a rampa);
- variazione delle altezze interne (costruzione di solaio originariamente dichiarato a quota m 2.40, attualmente m 2.76);
- ridefinizione morfologica dell'area soppalcata.

Tali elementi evidenziano l'esecuzione di opere di ristrutturazione successive alla presentazione della domanda di condono.

Inquadramento normativo (artt. 86 e 89 N.T.A.)

La disciplina delle unità edilizie di base ottocentesche e novecentesche consente la realizzazione o ridefinizione di soppalchi solo a precise condizioni, tra cui: - assenza di costituzione di unità abitativa autonoma; - non interferenza con elementi architettonici o decorativi; - distanza minima di m 1,50 da bucatore e prospetti; - non alterazione di elementi strutturali originari; - superficie soppalcata contenuta nel limite del 40% della superficie utile dell'unità.

Le modifiche riscontrate appaiono eccedere l'intervento originariamente oggetto di condono e si pongono in potenziale contrasto con la disciplina tipologica vigente.



Conclusioni

Alla luce delle risultanze sopra esposte, si ritiene che allo stato attuale l'immobile non risulti urbanisticamente conforme alla domanda di condono richiamata nell'ultimo atto di provenienza.

Le opere successive alla domanda del 1986 non risultano coperte da titolo abilitativo né appaiono sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, stante il mancato requisito della doppia conformità urbanistica.

Pertanto, ai fini estimativi, si è ritenuto prudenzialmente di applicare un decremento pari al 5% del valore di stima, quale incidenza economica per eventuali opere di adeguamento e/o per la regolarizzazione dell'immobile alle prescrizioni della strumentazione urbanistica vigente (artt. 86 e 89 N.T.A.) **€ 5.650,00 oltre ad oneri giudiziari.**

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

All'esito del sopralluogo effettuato e delle verifiche svolte, l'immobile oggetto di pignoramento, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli – Sez. MER, Foglio 3, Particella 1, **Subalterno 77**, risulta **occupato ed utilizzato direttamente dalla parte esecutata** per l'esercizio dell'attività commerciale ivi svolta, non risultando la presenza di soggetti terzi detentori del bene né l'esistenza di contratti di locazione, affitto, comodato o altri titoli di godimento opponibili alla procedura.

Non sono stati esibiti contratti registrati né altra documentazione attestante la concessione del bene in uso a terzi, né risultano provvedimenti giudiziari di assegnazione o diritti reali di godimento trascritti a favore di soggetti diversi dalla proprietaria esecutata.

Pertanto, allo stato, l'immobile deve considerarsi **nella disponibilità materiale della debitrice esecutata**, senza titolo opponibile alla procedura in favore di terzi.

Non ricorrono, conseguentemente, le condizioni per la verifica di opponibilità ex art. 2923 c.c., né si rende necessaria la quantificazione di indennità di occupazione.

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

Dall'esame della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., delle visure ipotecarie aggiornate e della documentazione catastale ed urbanistica acquisita, risultano i seguenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, identificato nel Catasto Fabbricati del **Comune di Napoli – Sez. MER, Foglio 3, Particella 1, Subalterno 77.**

A) Verifica pendenza di altre procedure esecutive

Non risultano trascrizioni di ulteriori pignoramenti oltre quello originante la presente procedura esecutiva.

Non emergono, allo stato degli accertamenti eseguiti, altre procedure espropriative pendenti aventi ad oggetto il medesimo bene.

Non si rende pertanto necessaria alcuna segnalazione al G.E. ai fini di eventuale riunione di procedure.

B) Domande giudiziali

Dall'esame delle formalità ipotecarie non risultano trascrizioni di domande giudiziali relative al bene pignorato.

C) Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non risultano trascrizioni di provvedimenti giudiziari di assegnazione della casa coniugale.

D) Vincoli storico-artistici

L'immobile ricade in Zona A – Insediamenti di interesse storico secondo la Variante al PRG del Comune di Napoli (D.P.G.R.C. n. 323/2004), ma non risultano provvedimenti specifici di vincolo diretto ex D.Lgs. 42/2004 trascritti nei Registri Immobiliari a carico del bene. Si tratta pertanto di vincolo urbanistico generale di zona e non di vincolo storico-artistico puntuale.

E) Regolamento condominiale

L'unità immobiliare fa parte di fabbricato multipiano (Isolato 246) e pertanto ricade in contesto condominiale.

Non risultano trascrizioni di regolamento condominiale nei Registri Immobiliari.

Eventuali obbligazioni condominiali (spese ordinarie e straordinarie) costituiscono obbligazioni propter rem ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

F) Servitù

Non risultano atti trascritti di costituzione di servitù specifiche gravanti sull'unità immobiliare, oltre quelle eventualmente derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (servitù di passaggio su parti comuni, impianti comuni, ecc.).

SEZIONE A

Oneri e vincoli che RESTANO a carico dell'acquirente

Vincolo urbanistico di zona:

L'immobile ricade in Zona A – Insediamenti di interesse storico, con applicazione delle norme della Variante al PRG del Comune di Napoli.

Eventuali obbligazioni condominiali:

Non è stato possibile acquisire tali elementi e comunque restano a carico dell'acquirente le eventuali spese condominiali maturande e quelle eventualmente dovute nei limiti di legge (art. 63 disp. att. c.c.).

Vincoli urbanistici generali derivanti dalla pianificazione comunale.

Non risultano:

domande giudiziali pendenti,
atti di asservimento o cessioni di cubatura,
convenzioni matrimoniali opponibili,
diritti reali di godimento (uso, usufrutto, abitazione),
sequestri penali,
vincoli storico-artistici diretti.

SEZIONE B

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nella procedura

Ipoteca volontaria del 14/02/2006 (RP 2021 – RG 5453) Iscritta a garanzia di mutuo fondiario, rinnovata con iscrizione del 18/09/2025 (RP 4319 – RG 26622). - Tale iscrizione sarà cancellata ai sensi dell'art. 586 c.p.c. con il decreto di trasferimento.

Pignoramento originante la presente procedura esecutiva, che sarà anch'esso cancellato con il decreto di trasferimento.

Non risultano ulteriori:

sequestri conservativi,
pignoramenti anteriori non estinti,
formalità pregiudizievoli ulteriori.

Difformità urbanistiche e catastali

Dalle verifiche effettuate:

Non emergono difformità catastali sostanziali **ma** solo urbanistiche.

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

Dalla disamina della documentazione catastale, delle mappe censuarie e della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., nonché dalla verifica della natura dell'area di sedime risultante al Catasto Terreni (Foglio 143, Particelle 8 e 9) e successivamente migrata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (Sez. MER, Foglio 3, Particella 1, Subalterno 77), è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento insiste su suolo di proprietà privata inserito nel tessuto urbano consolidato del centro storico e non ricade su area appartenente al demanio statale, regionale o comunale, né risultano provvedimenti di declassamento, pratiche di sdemanializzazione in corso, né vincoli riconducibili a uso civico o demanio pubblico, con conseguente esclusione di qualsiasi profilo di appartenenza a suolo demaniale.

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

Dalle verifiche effettuate mediante visure catastali storiche, esame della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., analisi dei titoli di provenienza e consultazione delle risultanze ipotecarie relative all'immobile sito nel Comune di Napoli – Sez. MER, Foglio 3, Particella 1, Subalterno 77, non risultano iscrizioni, annotazioni o riferimenti a censo, livello, enfiteusi, uso civico o altri diritti reali di natura concessoria, né emergono elementi idonei a ritenere che il diritto dell'esecutata abbia natura diversa dalla piena proprietà,

risultando invece una sequenza continua di trasferimenti a titolo di compravendita tra soggetti privati e società di capitali, senza menzione di oneri perpetui o diritti dominicali separati; parimenti, non risultano provvedimenti di quotizzazione, assegnazione o concessione da parte di enti pubblici, né atti di affrancazione, con conseguente esclusione della sussistenza di pesi di natura enfiteutica o di uso civico gravanti sul bene, che deve pertanto ritenersi in piena proprietà privata, libero da censi, livelli o diritti assimilabili.

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

Dalle verifiche effettuate e dalla documentazione acquisita in atti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli

- Sez. MER, Foglio 3, Particella 1, Subalterno 77 -

risulta inserita in fabbricato di natura condominiale; tuttavia, alla data della redazione della presente relazione, non è stata prodotta documentazione contabile ufficiale rilasciata dall'amministratore del condominio attestante con precisione l'importo delle spese ordinarie annue, l'eventuale esistenza di spese straordinarie deliberate e non ancora scadute, né l'ammontare di eventuali morosità riferibili all'unità negli ultimi due esercizi anteriori alla perizia.

In via generale, trattandosi di locale commerciale posto al piano terra con accesso autonomo, le spese fisse di gestione sono presumibilmente riferibili alla partecipazione alle parti comuni del fabbricato (strutture portanti, facciate, coperture, impianti comuni eventualmente presenti), secondo le tabelle millesimali vigenti; eventuali spese condominiali scadute e non pagate relative agli ultimi due anni restano opponibili all'acquirente nei limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c. Non risultano, allo stato degli accertamenti svolti, procedimenti giudiziari civili pendenti aventi ad oggetto specifico il cespite pignorato, né cause relative a rivendiche, usucapioni, diritti reali o impugnazioni di delibere condominiali riferite all'unità in esame.

Resta salva la possibilità di integrazione della presente sezione qualora l'amministratore del condominio fornisca formale attestazione contabile aggiornata prima della vendita.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il bene oggetto di stima è un **locale commerciale (cat. C/1)** in **Napoli – 2ª Municipalità, ambito Pendino / area Piazza Garibaldi – Piazza Mercato**, collocato in tessuto centrale a **forte vocazione commerciale**, caratterizzato da **elevati flussi pedonali** (stazione ferroviaria/metro, mercati e commercio minuto) e da un'offerta immobiliare spesso composta da **unità di piccola pezzatura** con **vetrina fronte strada** e frequente presenza di **soppalchi** (talvolta a destinazione deposito/servizi).

In tale contesto, la formazione del valore è guidata principalmente da: **micro-ubicazione, visibilità, accessibilità, qualità del contesto commerciale, stato manutentivo, funzionalità distributiva** (altezza utile, servizi, deposito) e **liquidità del mercato** per tagli 30–80 mq.

Per garantire un valore attendibile e verificabile, la stima è impostata con **doppia metodologia**:

1.MCA – Market Comparison Approach, assumendo quale grandezza di confronto la **superficie commerciale pari a 52,00 mq** (dato da te già determinato secondo criteri catastali), e selezionando comparabili con caratteristiche quanto più coerenti (zona centrale, piano strada, negozio/locale commerciale, metrature simili, presenza/possibilità di soppalco, stato d'uso).

2.Capitalizzazione del reddito netto (approccio income), coerente con la natura "commerciale" e con la prassi di mercato per piccoli retail: si stima un **canone potenziale di mercato**, si applica una franchigia spese/inefficienze **massima 30%** (come da tua indicazione), e si capitalizza il **reddito netto annuo** con un **saggio coerente** con il rischio/posizione (negozio piccolo in area centrale, domanda presente ma con volatilità legata al micro-contesto e alla qualità del tratto commerciale).

Infine, il risultato viene **controllato** con i **range OMI** della zona indicata (B8 – "Parte Est Centro Antico: Piazza Mercato – Mezzocannone"), come verifica di coerenza (negozi: **€ 1.600–3.200/mq**, locazioni: **€ 8–16/mq/mese**).

ANALISI DI MERCATO – COMPARABILI SELEZIONATI

| Comparable 1 (C1) | Comparable 2 (C2) | Comparable 3 (C3) | Comparable 4 (C4) |
|--|--|---|---|
| Ubicazione: Via Giuseppe Pica Superficie: 52 mq Prezzo richiesto: € 98.000 Prezzo unitario: € 1.885/mq Caratteristiche: zona analoga stato ordinario una vetrina assenza di deposito interrato | Ubicazione: Via Ricciardi – Piazza Garibaldi Superficie: 68 mq Prezzo richiesto: € 168.000 Prezzo unitario: € 2.470/mq Caratteristiche: posizione leggermente migliore immobile locato superficie maggiore stato buono | Ubicazione: Via Giuseppe Pica (angolo) Superficie: 70 mq Prezzo richiesto: € 210.000 Prezzo unitario: € 3.000/mq Caratteristiche: 3 vetrine posizione commerciale più forte maggiore visibilità stato buono | Ubicazione: Piazza Mercato Superficie: 45 mq Prezzo richiesto: € 100.000 Prezzo unitario: € 2.222/mq Caratteristiche: zona simile stato buono una vetrina |

Localizzazione Immobili Comparabili



IDENTIFICAZIONE CARATTERISTICHE DI CONFRONTO

| Fattore | Incidenza stimata |
|-------------------------------|-------------------|
| Superficie | 10% |
| Posizione micro | 15% |
| Visibilità/vetrine | 10% |
| Stato manutentivo | 5% |
| Dotazioni (soppalco/deposito) | 10% |

AGGIUSTAMENTI


| | |
|---|--|
| <p>L'immobile in stima ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 52 mq • posizione buona ma non primaria • una vetrina • stato ordinario • soppalco (h 1,88) |  |
| <p>C1 – € 1.885,00/mq</p> <p>Differenziali:</p> <p>superficie simile → 0%</p> <p>posizione simile → 0%</p> <p>stato simile → 0%</p> <p>dotazioni simili → 0%</p> <p>Prezzo corretto: € 1.885,00/mq</p> | |
| <p>C2 – € 2.470/mq</p> <p>superficie maggiore → -5%</p> <p>posizione leggermente migliore → -5%</p> <p>immobile locato (maggiore appetibilità investimento) → -3%</p> <p>stato leggermente migliore → -2%</p> <p>Totale aggiustamento: -15%</p> <p>Prezzo corretto:</p> <p>$2.470 \times (1 - 0,15) = € 2.100/mq$</p> <p>Prezzo corretto: € 2.100,00/mq</p> | |
| <p>C3 – € 3.143/mq</p> <p>Differenziali:</p> <p>3 vetrine → -10%</p> <p>posizione più commerciale → -5%</p> <p>superficie maggiore → -5%</p> <p>maggiore esposizione → -5%</p> <p>Totale aggiustamento: -25%</p> <p>Prezzo corretto:</p> <p>$3.000 \times (1 - 0,25) = € 2.250/mq$</p> <p>Prezzo corretto: € 2.250,00/mq</p> | |
| <p>C4 – € 2.222/mq</p> <p>superficie inferiore → +3%</p> <p>stato leggermente migliore → -3%</p> <p>posizione analoga → 0%</p> <p>Totale aggiustamento: 0%</p> <p>Prezzo corretto: € 2.222,00/mq</p> | |

TABELLA RIASSUNTIVA MCA

| | Comparable Prezzo €/mq | Prezzo corretto €/mq |
|-----------|------------------------|----------------------|
| C1 | 1.885,00 | 1.885,00 |
| C2 | 2.470,00 | 2.100,00 |
| C3 | 3.000,00 | 2.250,00 |
| C4 | 2.222,00 | 2.222,00 |

VALORE MEDIO:

Range valori corretti:

minimo: € 1.885/mq

massimo: € 2.250/mq

Scostamento contenuto entro ±8%, ritenuto coerente e statisticamente attendibile.

Media aritmetica:

$(1.885 + 2.100 + 2.250 + 2.222) / 4 = \mathbf{€ 2.114/mq}$

Arrotondato prudenzialmente: **€ 2.100/mq**

Valore finale MCA:

Superficie commerciale adottata: **52 mq**

Valore unitario corretto MCA: **€ 2.100/mq**

Valore:

$52 \times 2.100 = \mathbf{€ 109.200}$ - Arrotondato: **€ 109.000**

Stima per Capitalizzazione del Reddito Netto

3.1 Determinazione del canone di mercato

Dall'analisi delle locazioni di immobili simili nella zona Pendino – Piazza Garibaldi – Piazza Mercato, i canoni si attestano mediamente tra:

€ 16/mq e € 20/mq mese

Si assume valore medio prudenziale:

€ 18/mq mese

Applicato alla superficie commerciale di mq 52:

Canone mensile:

$$V.c. = 52,00 \text{ mq} \times 18 \text{ €/mq mese} = \mathbf{€ 936,00}$$

Reddito lordo annuo = € 936,00 × 12 = € 11.232,00

Reddito Netto Annuo (Rn)

Come da impostazione prudenziale, si assume incidenza spese massima del 30%.

Spese = 11.232,00 × 30% = € 3.370,00

Reddito netto = € 11.232,00 - € 3.370,00 = € 7.862,00

Saggio di capitalizzazione

Per locali commerciali di piccola dimensione in area centrale non prime linee, si assume saggio coerente con il rischio di mercato pari a:

$r = 7,5\%$

Applicazione formula

$$V = \frac{R_n}{r}$$
$$V = \frac{7.862}{0,075} = \mathbf{€ 104.827}$$

Arrotondato:

Valore reddituale = € 105.000,00

Conclusioni:

la **media aritmetica semplice** dei tre criteri estimativi:

- **MCA:** € 109.000
- **Metodo reddituale:** € 105.000
- **OMI (valore medio):** € 124.800

$$\frac{109.000 + 105.000 + 124.800}{3} = \frac{338.800}{3} = 112.933,33$$

La media aritmetica semplice dei tre criteri (MCA, capitalizzazione del reddito e valore medio OMI) conduce ad un **valore di mercato pari a € 113.000**, coerente con il segmento commerciale di riferimento e con la micro-localizzazione del bene.

Determinazione del Prezzo Base d'Asta

Nelle vendite giudiziarie, in assenza di specifiche difformità da detrarre, si applica generalmente una **riduzione prudenziale compresa tra il 10% e il 20%** per:

assenza di garanzia per vizi,
tempi tecnici di rilascio,
minore appetibilità rispetto al mercato libero,
natura forzosa della vendita.

Considerata:

la buona commerciabilità del bene,
l'assenza di gravi criticità urbanistiche o catastali,
l'ubicazione centrale ma non "prime",
la dimensione contenuta del locale,
si ritiene congrua una **riduzione del 10%**.

Calcolo

Oneri di sanatoria (-5%): € 112.933,33 × 0,95 = **€ 107.286,66**

Decremento per vendita giudiziale (-10%): € 107.286,66 × 0,90 = **€ 96.558,00** (arrotondato ai centesimi)

Prezzo base d'asta aggiornato **€ 96.500,00 (euro novantaseimilacinquecento/00)**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato in € 112.933,33; applicata una riduzione del 5% in considerazione degli oneri di regolarizzazione urbanistica stimati in via prudenziale, nonché un ulteriore decremento del 10% per la natura giudiziaria della vendita, **il prezzo base d'asta viene determinato in € 96.500,00 (euro novantaseimilacinquecento/00).**

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

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. risulta che il pignoramento ha ad oggetto la **piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1** dell'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli – Sez. MER, Foglio 3, Particella 1, Subalterno 77, [REDACTED].

Non trattandosi di quota indivisa ma di **intera proprietà**, non si rende necessario procedere alla valutazione di frazione ideale né alla verifica della suscettibilità di separazione in natura.

Pertanto:

non sussiste comunione pro indiviso;
non ricorre l'ipotesi di divisione materiale del bene;
non è necessario predisporre progetto di divisione.

Il valore stimato in precedenza (€ 113.000 quale valore di mercato) si riferisce dunque all'intero diritto di proprietà pignorato.

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.

Dalle verifiche effettuate mediante acquisizione della documentazione anagrafica:

è stato richiesto certificato di residenza della [REDACTED] il Comune di Napoli;

è stato acquisito certificato di stato civile dell'esecutata.

Dalla documentazione risulta che la [REDACTED] è coniugata in regime di **separazione dei beni**, come annotato a margine dell'atto di matrimonio, regime che risulta coerente con quanto indicato nel titolo di acquisto del 07/02/2006, rogito Notaio

[REDACTED] annotazioni di:

separazione personale,
scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio,
annullamento.

Non emergono altresì provvedimenti giudiziari incidenti sul regime patrimoniale.

Essendo l'esecutata persona fisica, non si rende necessaria acquisizione di certificazione camerale.

Pertanto, il diritto di proprietà sull'immobile pignorato deve ritenersi pienamente riferibile [REDACTED], senza coinvolgimento del coniuge ai fini della presente procedura esecutiva.

NOTA ESPLICATIVA

In ordine alla situazione edilizia-urbanistica del subalterno 77

La presente nota viene redatta al fine di fornire ai potenziali offerenti un quadro chiaro e completo in merito alla situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli – Sez. Urb. MER, Foglio 3, Particella 1, Sub 77.

1. Inquadramento urbanistico

L'immobile ricade in Zona A – Insediamenti di interesse storico, ai sensi della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con D.P.G.R.C. Campania n. 323 dell'11/06/2004. Il fabbricato di cui fa parte presenta caratteristiche tipologiche riconducibili alle unità edilizie di base ottocentesche/novecentesche disciplinate dagli artt. 86 e 89 delle N.T.A.

L'attuale destinazione d'uso commerciale (categoria catastale C/1) è urbanisticamente compatibile con la disciplina di zona, che consente attività commerciali e di servizio ai piani terra.

2. Domanda di condono edilizio ex L. 47/1985

Presso il Comune di Napoli risulta presentata in data 29 marzo 1986 (prot. gen. n. 105155 – pratica n. 15317/1/86) domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, avente ad oggetto la realizzazione di un soppalco interno (originariamente riferito al sub 14, dal quale è derivato l'attuale sub 77).

Risulta effettuato il versamento dell'oblazione prevista dalla normativa dell'epoca.

La pratica è stata successivamente oggetto di integrazione documentale ai sensi della Deliberazione C.C. n. 237/2002.

Allo stato attuale la domanda non risulta definita con provvedimento espresso di accoglimento o diniego.

La definizione resta subordinata:

- alla verifica tecnica della conformità delle opere dichiarate;
- all'eventuale acquisizione dei pareri degli enti preposti alla tutela (vincolo archeologico insistente sull'area);

- al pagamento degli oneri concessori e diritti accessori residui.

3. Difformità riscontrate

Dall'analisi comparata tra:

- elaborati allegati alla domanda di condono,
- planimetria catastale storica (1986),
- planimetria catastale vigente (2002),
- stato attuale dei luoghi,

sono emerse modifiche successive alla presentazione della domanda di condono, in particolare:

- diversa configurazione del vano scala di collegamento al soppalco;
- variazione delle altezze interne rispetto a quelle dichiarate;
- diversa conformazione tipologica dell'area soppalcata.

Tali modifiche, eseguite successivamente alla presentazione della domanda di condono, non risultano formalmente ricomprese nel titolo richiesto nel 1986.

4. Valutazione in ordine alla sanabilità

Alla luce:

- della disciplina vigente per la Zona A centro storico;
- delle prescrizioni di cui agli artt. 86 e 89 delle N.T.A.;
- dei limiti dimensionali e tipologici imposti per i soppalchi negli edifici storici;
- del principio della doppia conformità richiesto dall'art. 36 D.P.R. 380/2001, le opere attualmente esistenti non appaiono integralmente riconducibili alla domanda di condono presentata, né automaticamente sanabili mediante accertamento di conformità ordinario.

La definizione della pratica potrà richiedere:

- adeguamenti edilizi, eventuale ridimensionamento o regolarizzazione del soppalco,
- integrazione progettuale e strutturale,
- pagamento oneri concessori residui.

5. Conseguenze per la procedura e per l'aggiudicatario

L'immobile viene posto in vendita:

- nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- con pratica di condono pendente;
- in assenza di certificato di agibilità;
- in assenza di A.P.E.;
- in assenza di dichiarazioni di conformità impiantistica ex D.M. 37/2008.

Ogni onere tecnico, amministrativo, professionale e concessorio necessario alla definizione della pratica edilizia e alla regolarizzazione urbanistica resterà integralmente a carico dell'aggiudicatario.

6. Incidenza estimativa

In considerazione:

- della pendenza della pratica di condono,
- delle difformità rilevate,
- dell'incertezza sui tempi e costi di definizione,

- della necessità di possibili opere di adeguamento, in sede estimativa è stato applicato un decremento prudenziale pari al 5% del valore di mercato, ritenuto congruo a coprire gli oneri tecnici ed amministrativi prevedibili, senza tuttavia configurare una automatica irregolarità insanabile del cespite.

- LOTTO UNICO

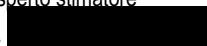
sub.77 - piena ed esclusiva proprietà di porzione immobiliare in Napoli, denominato "Isolato 246", con accesso da Via Giovanni Scherillo n. 13, posta al piano terra con annesso soppalco, il tutto per una consistenza di metri quadrati trentatré (mq. 33) e superficie catastale di metri quadrati quaranta (mq. 40) confina : A nord con altro immobile civ.11; A est con proprietà aliena - A sud con via Giovanni Scherillo - A ovest con altra immobile civ.15 è riportato nel C.F. del Comune di Napoli al foglio Sez. Urb. MER Foglio 3 Particella 1 Subalterno 77 Rendita: Euro 741,37 Zona censuaria 13, Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 33 m2Sez. Urb. MER Foglio 3 Particella 1 Subalterno 77 Indirizzo: VIA GIOVANNI SCHERILLO n. 13 Piano T.lo - stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile oggetto di vendita fa parte di fabbricato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e ricade in Zona A – Insediamenti di interesse storico, ai sensi della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli (D.P.G.R.C. Campania n. 323 dell'11/06/2004).Risulta presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 in data 29 marzo 1986 (prot. gen. n. 105155 – pratica n. 15317/1/86), successivamente oggetto di integrazione documentale e procedura di autocertificazione ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 237/2002, allo stato non ancora definita con provvedimento espresso di accoglimento o diniego. Dall'analisi comparativa tra la documentazione catastale storica, lo stato attuale dei luoghi e gli atti riferiti alla domanda di condono emergono difformità tipologiche relative alla conformazione del vano scala e alla configurazione del soppalco, riconducibili ad interventi successivi alla domanda di sanatoria. Tali opere non risultano assistite da titolo edilizio autonomo e non appaiono allo stato sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto difetta il requisito della doppia conformità urbanistica rispetto alla disciplina vigente (artt. 86 e 89 N.T.A.).
Permane inoltre l'assenza del certificato di agibilità, dell'attestato di prestazione energetica (APE) e delle dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008. Ai fini estimativi è stato applicato un decremento prudenziale pari al 5% del valore di stima, quale incidenza economica per eventuali opere di adeguamento, ripristino e/o regolarizzazione urbanistica dell'immobile. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, anche non apparenti, nonché con ogni onere urbanistico, edilizio ed amministrativo gravante sul cespite.

Valore del lotto € 96.500,00

allegati alla relazione di stima :

- visure catastali attuali ;
- copia degli atti di provenienza del bene ;
- certificati edilizi ;
- report foto ;
- elaborazioni planimetriche

febbraio Napoli 2026

L'esperto stimatore
Dott. Geom. 
vi è firma digitale