

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. dott. Guglielmo Manera**

**Procedura esecutiva immobiliare N. 180/2024 R.G.E.**

Promossa da:

XXXXXXXXXXXXX., creditore procedente.

In danno di:

XXXXXX, esecutata.

Esperto stimatore:

Architetto Francesca Palomby.

Custode giudiziario:

Avv. Mariacristina Postorino.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132**

---

*Premessa*

---

La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n. 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. 5083, è stata nominata esperto ES con decreto del GE dott. Guglielmo Manera, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 180/2024 RGE, promossa dalla società XXXXXXXXXXXX in danno della signora XXXXXXXX.

Secondo le modalità previste dal processo civile telematico, la scrivente ha depositato l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed il giuramento di rito.

Inoltre si è coordinata con il custode giudiziario, avv. Mariacristina Postorino, nominata in sostituzione dell'esecutata, per predisporre le operazioni di rito.

L'accesso ai beni è stato fissato per il 19 marzo 2025 e ne è stata data comunicazione al debitore ed alle parti costituite, a cura del custode giudiziario.

In quella data, alla presenza della debitrice, costituitasi nella procedura, e del suo difensore. avv. XXXXXXXXXXXX, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare, con la raccolta in loco di alcune informazioni utili all'espletamento dell'incarico (*in allegato 1, verbale di accesso*).

*Risposte ai quesiti**Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

---

La documentazione depositata in atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile del 17.04.2024, a firma del Notaio Giulia Barbagallo, sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari.

La certificazione identifica univocamente il soggetto debitore e ne attesta il regime patrimoniale e la titolarità rispetto al bene staggito, alla data di trascrizione del pignoramento (*16.04.2024*).

Attesta le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento in favore del creditore procedente ed il ventennio precedente, senza soluzione di continuità.

*Quesito n. 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali accertati con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nei titoli di provenienza.*

---

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal creditore procedente si rileva che:

- Con atto notificato il 16.02.2024, repertorio 3136, è stata sottoposta a pignoramento l'unità immobiliare sita nel comune di Napoli, alla via Santa Maria della Fede n. 42, in particolare:  
Appartamento al secondo piano oltre il piano ammezzato (catastalmente terzo piano), interno 6, di consistenza catastale 3 vani, in Catasto fabbricati di detto comune alla Sezione VIC, foglio 14, p.IIa 103, sub 9, categ. A/5.
- I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà, con trascrizione del 16.04.2024 ai nn. 11053/8649 dei RR.II. di Napoli 1 contro Persico Vincenza, nata a Napoli il 14.03.1975.

Da quanto accertato presso l'Archivio del Catasto ed i RR.II. competenti, risulta che

- I diritti reali pignorati sono corrispondenti a quelli nella titolarità dell'esecutata, in virtù di atto di acquisto per Notaio Maria Luisa D'Anna del 18.04.2007, repertorio 95155, trascritto il 20.04.2007 ai nn. 17300/8038 dei RR.II. di Napoli 1.
- I dati ipocatastali rilevati e verificati sono corrispondenti a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d'ufficio.
- La descrizione sintetica del bene ed i dati catastali contenuti nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi ai dati catastali attuali (*sezione, foglio, particella, subalterno*) ed a quelli indicati nel titolo in favore del debitore.
- Gli stessi identificano univocamente il bene nella sua consistenza catastale, come pervenuta all'esecutata con l'atto di acquisto del 2007 e come utilizzata quale oggetto di garanzia ipotecaria nel contratto di mutuo per cui si procede.
- Vi sono "differenze sostanziali" dei dati di identificazione catastale consistenti esclusivamente in differenze dello stato di fatto rispetto alla planimetria attuale (del 1939) di cui agli identificativi catastali, di cui si dirà nel paragrafo sulla identificazione catastale del cespite.
- Per la corretta individuazione del bene, è stata acquisita la relativa mappa catastale di zona. Dal confronto dello stralcio cartografico digitalizzato con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si evince che la particella identificativa dell'edificio è riconoscibile in modo incontrovertibile, per geometria ed ubicazione, pur se contrassegnata da un numero diverso come spesso accade nel comune di Napoli nel quale non vi è l'allineamento dei fogli di mappa tra catasto

terreni e catasto fabbricati. In ogni caso, nello stralcio cartografico storico del NCEU, l'edificio è contrassegnato dal numero di particella corretto ( *in allegato 6*).

#### Quesito n° 2. Formazione dei lotti e descrizione materiale dei beni

---

Il bene pignorato costituisce un'unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un lotto unico, di seguito descritto.

##### Lotto unico

Appartamento sito in Napoli, via Santa Maria della Fede n. 42, posto al secondo piano oltre il piano ammezzato (terzo piano catastale), interno 6, con ingresso dalla porta a destra del pianerottolo condominiale, per chi sale.

E' riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sezione VIC, foglio 14, p.IIIa 103, sub 9, categ. A/5, cl. 6, consistenza 3 vani, R.C. € 82,12.

Confina con: scala condominiale più proprietà aventi causa XXXXXXXXXXXX (sub 10), a nord; via Santa Maria della Fede, ad est; edificio (p.IIIa 508) con annesso viale di ingresso da via Ettore Bellini n. 20.

##### Descrizione materiale dei beni.

Trattasi di appartamento ubicato nel comune di Napoli, quartiere San Lorenzo, via Santa Maria della Fede n. 42, secondo piano oltre il piano rialzato (catastalmente terzo), interno 6.

Il contesto, di tipo popolare, è posto ad est di corso Garibaldi, nella zona posta a monte di via Casanova. L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato, è un piccolo fabbricato a blocco, di forma irregolare, esclusivamente ad uso abitativo, composto dal piano terra, più altri tre piani (ammezzato, primo e secondo), privo di ascensore, con ingresso da un portone in ferro e vetro, privo di atrio, che immette direttamente nel corpo scala a servizio degli alloggi ai piani superiori.

Il palazzetto è stato costruito in epoca remota, (databile alla fine dell'Ottocento o, al più tardi, all'inizio dello scorso secolo), completamente rimaneggiato e manomesso dal secondo dopoguerra in poi, con caratteristiche costruttive e finiture economiche comuni alle costruzioni popolari in quella zona: facciate lisce rifinite con intonaco e tinteggiatura; aperture prive di ornate; balconi con solette poco aggettanti e ringhiere in ferro; infissi in alluminio con tapparelle o persiane napoletane che hanno sostituito gli originari scudi per l'oscuramento; i locali terranei adibiti impropriamente ad abitazioni, con occupazione abusiva di parte della strada pubblica, delimitata da muretti, gradini ed altro.

L'edificio è in uno stato di conservazione molto mediocre, con evidenti fenomeni di degrado, dovuti sia alle manomissioni intervenute nel corso degli anni sia alla totale mancanza di manutenzione straordinaria che nel tempo ha causato anche danni consistenti alle strutture, in muratura di tufo con solai in ferro e tavelloni, sia nelle parti comuni che all'interno del bene pignorato.

Da quanto riferito dall'esecutata, alcuni anni fa (anni 2018-2019) sono stati iniziati alcuni lavori di messa in sicurezza e consolidamento del fabbricato, visibili chiaramente all'esterno e sulle pareti del corpo scala, mai completati (*foto da 2 a 5, in allegato 3*).

All'alloggio in esame si accede dalla porta a destra del pianerottolo di sbarco della scala condominiale, per chi sale.

Esso confina con: scala condominiale più proprietà aventi causa XXXXXXXXX (sub 10), a nord; via Santa Maria della Fede, ad est; edificio (p.la 508) con annesso viale di ingresso da via Ettore Bellini n. 20.

Da quanto rilevato, è composto da un soggiorno-living con soprastante soppalco a giorno, una cucina con una piccola appendice laterale (di altezza netta di circa 2.15 m, ricavata dalla chiusura dell'originario ballatoio prospiciente la vanella comune), un servizio igienico, di forma stretta ed allungata, oltre ad un piccolo balcone con affaccio su via Santa Maria della Fede.

Al soppalco si accede da una scala a chiocciola posta nel living, sulla parete confinante con la scala condominiale. Attualmente è utilizzato come deposito di masserizie varie e ha un'altezza netta di circa 1.80 m con affaccio sul living, con una ringhiera che si sviluppa per l'intera larghezza della camera.

Il soggiorno-living ha un'altezza complessiva di circa 4.20 m con un'altezza di circa 2.30 m nella zona sottostante il soppalco.

L'immobile appare in uno stato di conservazione molto mediocre, con le seguenti finiture: in tutti gli ambienti, pavimentazione in piastrelle di ceramica; nel minuscolo bagno, pavimento e rivestimento in piastrelle, sconnesse in più punti con fessurazioni e distacchi dal sottofondo; infissi in alluminio anodizzato, di vecchia fattura; porte interne in legno tamburato; soffitti e pareti rifiniti con pittura, con danni diffusi allo stato di finitura, dovuti ad infiltrazioni pregresse provenienti dal lastrico di copertura, con parziale crollo del controsoffitto nel bagnetto, ripristinato dall'esecutata con pannelli di polistirolo e/o cartongesso.

Si riscontrano inoltre danni strutturali su alcune pareti, in muratura portante, in particolar modo nel piccolo servizio igienico, con evidenti fenomeni fessurativi e lesioni (*foto da 19 a 24 in allegato 3*).

Il tutto è presumibilmente ascrivibile allo stato di degrado che interessa l'intero fabbricato, ma alla data dell'accesso non si sono rilevati pericoli di crollo o altri fenomeni tali da richiedere interventi immediati di messa in sicurezza.

Successivamente all'accesso, la scrivente non è stata informata di presunti aggravamenti dello stato dei luoghi accertato e che richiedessero l'esecuzione di interventi urgenti.

*(In allegato 2, grafico dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico).*

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idrosanitario, elettrico, approvvigionamento gas, allo stato funzionanti.

Per l'immobile non è stato rinvenuto alcun attestato di certificazione o prestazione energetica.

La superficie utile calpestabile è di circa 36 mq, più la superficie del soppalco di circa 16 mq e la superficie del balcone di circa 1 mq, con una superficie commerciale vendibile di circa 52 mq.

*(computata come somma della superficie calpestabile complessiva, incrementata della superficie del balcone ragguagliata al 30%).*

### Quesito n° 3. Identificazione catastale attuale e pregressa dei beni pignorati.

L'immobile *de quo* è individuato presso l'Agenzia delle Entrate- Sezione Territorio con i seguenti identificativi:

Unità immobiliare ad uso abitazione, via Santa Maria della Fede n. 42, terzo piano, in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla sez. VIC, foglio 14, particella 103, sub 9, categ. A/5, classe 6, consistenza 3 vani, sup. catastale 45 mq, R.C. € 82,12.

Intestato in ditta a: XXXXXXXXXXXXX (nata a Napoli il 14.03.1975), piena proprietà per 1/1.

Del bene sono state reperite la visura attuale, storica, la planimetria attuale e di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale digitalizzato e la cartografia catastale storica *(in allegati 4,5 e 6)*.

Vi è l'esatta rispondenza tra gli identificativi catastali attuali e quelli riportati nel titolo di proprietà in favore del debitore.

I dati catastali attuali *(sezione, foglio, particella, subalterno)* identificano univocamente il bene a partire dalla dichiarazione in Catasto fabbricati con scheda n. 10313918 del 31.12.1939.

Agli identificativi attuali è abbinata una planimetria del 1939, presentata all'atto della dichiarazione in catasto del cespite e mai aggiornata *(in allegato 5)*.

Essa è difforme dallo stato dei luoghi accertato in ordine alla presenza di un soppalco a giorno realizzato nel primo ambiente, alla presenza di un manufatto murario costruito sul ballatoio scoperto con affaccio sulla vanella comune, alla chiusura della finestra posta sul fondo del secondo ambiente, lato area scoperta postica.

Detto questo, le difformità riscontrate non consentono l'univoca identificazione della consistenza immobiliare pignorata.

In questa fase, nonostante l'assenza di coerenza oggettiva da un punto di vista catastale dovuta alle difformità descritte, non si ritiene opportuno procedere ad alcuna denuncia di variazione per l'allineamento catastale, tenuto conto di quanto si dirà nel paragrafo sulla regolarità urbanistica del bene.

In ogni caso, la scrivente si dichiara disponibile ad eseguire la detta denuncia, previa specifica autorizzazione del GE, ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva.

I costi occorrenti per l'aggiornamento del catasto si stimano, in via forfettaria, in € 500,00, compreso diritti catastali.

---

*Quesito n° 4. Prospetto sintetico del Lotto unico utilizzabile per l'avviso di vendita*

---

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Napoli, via Santa Maria della Fede n. 42, posto al secondo piano oltre il piano ammezzato (terzo piano catastale), interno 6, con ingresso dalla porta a destra del pianerottolo condominiale, per chi sale.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sezione VIC, foglio 14, p.lla 103, sub 9, categ. A/5, cl. 6, consistenza 3 vani, R.C. € 82,12.

Confina con: scala condominiale più proprietà aventi causa XXXXXXX (sub 10), a nord; via Santa Maria della Fede, ad est; edificio (p.lla 508) con annesso viale di ingresso da via Ettore Bellini n. 20.

Composto da: soggiorno-living con soprastante soppalco a giorno, cucina con una piccola appendice laterale (di altezza netta di circa 2.15 m, ricavata dalla chiusura dell'originario balcone prospiciente la vanella comune), servizio igienico, oltre ad un piccolo balcone con affaccio su via Santa Maria della Fede. Il soppalco, con accesso da una scala a chiocciola ed affaccio sul living sottostante, ha un'altezza netta di circa 1.80 m. Il soggiorno-living ha un'altezza complessiva di circa 4.20 m con un'altezza di circa 2.30 m nella zona sottostante il soppalco.

La superficie utile calpestabile è di circa 36 mq, più la superficie del soppalco di circa 16 mq e la superficie del balcone di circa 1 mq, con una superficie commerciale vendibile di circa 52 mq.

L'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato fu costruito in epoca tardo-ottocentesca, quindi in assenza di regime urbanistico (ante D.L. n° 640/1935, D.L. n° 2105/1937 e Legge urbanistica n° 1150/1942 e s.m.i.).

Per le manomissioni realizzate successivamente nell'edificio, non vi è traccia di titoli abilitativi rilasciati.

Agli atti dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Napoli non è stata reperita alcuna pratica edilizia o qualsivoglia titolo abilitativo avente ad oggetto l'immobile in esame.

Pertanto, come previsto dal DPR 6 giugno 2001, n. 380, art. 9-bis, comma 1-bis, per le verifiche di conformità urbanistico-edilizia, è stata utilizzata la planimetria catastale di primo impianto (1939) rappresentativa dello stato legittimo dell'immobile.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato e la scheda catastale del 1939, si riscontrano diverse difformità con aumento di superficie e di cubatura residenziale, consistenti in particolare:

- 1- Nella realizzazione di un soppalco a giorno nella camera all'ingresso (l'attuale soggiorno-living), in violazione di quanto prescritto in questa zona dal PRG, in relazione alla superficie massima consentita ed alla distanza minima dai prospetti esterni, con perdita dei requisiti di abitabilità anche dell'ambiente sottostante, di altezza di circa 2.30 m, inferiore ai minimi previsti dalle normative vigenti per gli immobili adibiti ad abitazione.
- 2- Nella chiusura dell'originario ballatoio scoperto (con affaccio sulla vanella comune), per la costruzione di un manufatto murario di altezza notevolmente inferiore (2.15 m) rispetto a quella del corpo di fabbrica principale (circa 4.30 m), con una copertura di tavelloni e lastre ondulate di plastica, il tutto attualmente fuso con l'ambiente adibito a cucina.

Su questo punto si evidenzia che nella scheda catastale del 1939 questo ballatoio, con accesso dal secondo ambiente, costituiva il passaggio scoperto al minuscolo servizio igienico esterno (a destra) ed alla cucina posta esternamente all'alloggio (nella quale oggi è allocato il bagno). In aggiunta a ciò l'esistenza di un ballatoio scoperto, chiuso successivamente da un manufatto murario, è attestata senza dubbio alcuno dallo stato di fatto accertato, nel quale è ancora oggi visibile l'originario parapetto a ringhiera.

In ogni caso per la innegabile vetustà del manufatto e dei materiali, esso può ritenersi con buona probabilità una superfetazione storica.

- 3- La chiusura della finestra rappresentata sul fondo del secondo ambiente (l'attuale cucina), avente affaccio sulla vanella postica.

Anche in questo caso, si può ritenere che l'originaria finestra sia stata chiusa, molto probabilmente in epoca remota, visto che sul prospetto esterno non vi sono tracce della presenza di questa apertura (visibili invece ai piani inferiori).

Per le opere edilizie descritte non sono stati reperiti presso il comune di Napoli, titoli edilizi abilitativi rilasciati e/o pratiche edilizie presentate. Le stesse costituiscono opere abusive non sanabili.

Pertanto, in caso di aggiudicazione, l'acquirente che volesse perseguire la legittimazione dell'immobile dovrebbe procedere alla rimozione dei manufatti realizzati abusivamente ed al ripristino dello *statu quo ante*, previa comunicazione al comune di Napoli.

Allo stato non sono stati reperiti presso l'ufficio antiabusivismo fascicoli di contenzioso amministrativo o procedimenti repressivi in corso e/o procedure RE.S.A. a carico dell'esecutata o del dante causa, aventi ad oggetto il bene pignorato

Pervenuto all'esecutata in virtù di atto per Atto per Notaio Maria Luisa D'Anna del 18.04.2007, repertorio 95155, trascritto il 20.04.2007 ai nn. 17300/8038 dei RR.II. di Napoli 1.

Prezzo base di vendita: € 68.300,00 (eurosessantottomilatrecento/00).

#### Quesito n° 5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

---

Dalla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo d'ufficio e verificata con il reperimento degli atti disponibili, si rilevano i seguenti passaggi traslativi nel periodo ultraventennale.

All'esecutata, la piena ed intera proprietà del bene in esame, è pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Maria Luisa D'Anna del 18.04.2007, repertorio 95155, trascritto il 20.04.2007 ai nn. 17300/8038 dei RR.II. di Napoli 1, per l'acquisto da XXXXXXXXXXXX, nata a Napoli il 15.04.1939, dell'appartamento in Napoli, via Santa Maria della Fede n. 42, terzo piano, interno 6, composto da tre vani catastali, confinante con via Santa Maria della Fede, con proprietà XXXXXXXXXXXX e/o aventi causa e con cassa scale, in catasto fabbricati di Napoli a foglio 14 della Sezione VIC, p.IIa 103, sub 9, categ. A/5 (in allegato 10, copia reperita dalla scrivente presso lo studio del notaio).

Al dante causa XXXXXXXXXXXX, la piena ed intera proprietà del bene era pervenuta in virtù di:

- Successione legittima del genitore XXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il 3.06.1909, apertasi il 28.03.1940 (Den. n. 150, Vol. 995) trascritta il 29.10.1940 ai nn. 22355/14632 presso i RR. II. di Napoli, con accettazione di eredità trascritta il 2.11.2022 ai nn.31407/23779 dei RR.II. di Napoli (in allegato 8, trascrizione accettazione depositata in atti dal custode).

Quesito n° 6. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riferimento al dettato dell'art. 173 bis disp. att. del c.p.c.

---

#### Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento:

Il bene pignorato ricade in Zona A-Insediamenti di interesse storico" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i.

In particolare tutto il compendio pignorato ricade nella Sottozona "Unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco", regolamentata dall'articolo 79 e seguenti delle Norme di Attuazione che disciplinano il centro storico.

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, per la conservazione e valorizzazione degli immobili esistenti, previo rilascio di titoli abilitativi diretti.

All'interno delle unità immobiliari, è consentito l'inserimento di soppalchi, a condizione che essi non interferiscano con le aperture esistenti sui prospetti, che se ne distanzino di almeno m.1,50, con una superficie contenuta nel limite del 40% della superficie utile complessiva di ciascuna unità abitativa, che consentano il rispetto delle normative esistenti in tema di altezze minime degli immobili adibiti ad abitazione (2.70 m per i vani principali e 2.40 m per i vani accessori).

#### *Regolarità urbanistico-edilizia.*

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato fu costruito in epoca tardo-ottocentesca, come si evince dalla cartografia storica.

Esso è stato costruito quindi in assenza di regime urbanistico cioè prima che fossero emanate le leggi che istituirono l'obbligo della licenza edilizia nei centri abitati (D.L. n° 640/1935, D.L. n° 2105/1937 e Legge urbanistica n° 1150/1942 e s.m.i.).

Per le manomissioni realizzate successivamente nell'edificio, non vi è traccia di titoli abilitativi rilasciati.

Agli atti dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Napoli non è stata reperita alcuna pratica edilizia o qualsivoglia titolo abilitativo avente ad oggetto l'immobile in esame.

Pertanto per le verifiche di conformità urbanistico-edilizia, l'unica documentazione tecnica disponibile è costituita dalla planimetria catastale del 1939, presentata all'atto della dichiarazione in Catasto dell'edificio e delle singole unità immobiliari.

Su questo punto si puntualizza che:

Ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380, art. 9-bis, comma 1-bis, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

Detto ciò, dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato e la scheda catastale del 1939, si riscontrano diverse difformità con aumento di superficie e di cubatura residenziale, consistenti in particolare:

- 1- Nella realizzazione di un soppalco a giorno nella camera all'ingresso (l'attuale soggiorno-living), in violazione di quanto prescritto in questa zona dal PRG, in relazione alla superficie massima

consentita ed alla distanza minima dai prospetti esterni, con perdita dei requisiti di abitabilità anche dell'ambiente sottostante, di altezza di circa 2.30 m, inferiore ai minimi previsti dalle normative vigenti per gli immobili adibiti ad abitazione *(foto da 7 a 12 e da 25 a 27, in allegato 3)*..

- 2- Nella chiusura dell'originario ballatoio scoperto (con affaccio sulla vanella comune), per la costruzione di un manufatto murario di altezza notevolmente inferiore (2.15 m) rispetto a quella del corpo di fabbrica principale (circa 4.30 m), con una copertura di tavelloni e lastre ondulate di plastica, il tutto attualmente fuso con l'ambiente adibito a cucina.

Su questo punto si evidenzia che nella scheda catastale del 1939 questo ballatoio, con accesso dal secondo ambiente, costituiva il passaggio scoperto al minuscolo servizio igienico esterno (a destra) ed alla cucina posta esternamente all'alloggio (nella quale oggi è allocato il bagno). In aggiunta a ciò l'esistenza di un ballatoio scoperto, chiuso successivamente da un manufatto murario, è attestata senza dubbio alcuno dallo stato di fatto accertato, nel quale è ancora oggi visibile l'originario parapetto a ringhiera *(foto 14 e da 16 a 18, in allegato 3)*.

In ogni caso per la innegabile vetustà del manufatto e dei materiali, esso può ritenersi con buona probabilità una superfetazione storica.

- 3- La chiusura della finestra rappresentata sul fondo del secondo ambiente (l'attuale cucina), avente affaccio sulla vanella postica (lato via Martiri d'Otranto).

Anche in questo caso, si può ritenere che l'originaria finestra sia stata chiusa, molto probabilmente in epoca remota, visto che sul prospetto esterno non vi sono tracce della presenza di questa apertura (visibili invece ai piani inferiori) *(foto 30, in allegato 3)*.

Per tutte le difformità riscontrate e descritte non sono stati reperiti agli atti del Servizio Edilizia Privata del comune di Napoli, titoli edilizi abilitativi rilasciati e/o pratiche edilizie presentate e perciò esse sono da ritenersi abusive.

Agli atti del Settore Antiabusivismo Edilizio del comune di Napoli non sono stati rinvenuti fascicoli di contenzioso amministrativo o procedimenti repressivi in corso e/o procedure RE.S.A. a carico dell'esecutata o del dante causa, aventi ad oggetto il bene pignorato *(in allegato 12, certificazione rilasciata dall'ufficio)*.

Sulla base della disciplina urbanistico-edilizia, nazionale e territoriale, vigente nella zona di interesse, si rappresenta che:

- Gli abusi edilizi complessivamente descritti non sono sanabili per le vie ordinarie con l'inoltro di un'istanza ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n.380 *(accertamento di conformità)*, poiché

si tratta di opere eseguite in difformità dalla disciplina urbanistica territoriale e nazionale vigente nella zona di riferimento.

- Gli stessi non sono sanabili ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché le ragioni del credito per cui si procede (*mutuo del 2007*) sono successive al 1° ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Pertanto, in caso di aggiudicazione, l'acquirente che volesse perseguire la legittimazione dell'immobile dovrebbe procedere alla rimozione dei manufatti realizzati abusivamente ed al ripristino dello *statu quo ante*, previa comunicazione agli uffici competenti del comune di Napoli.

Tutto ciò premesso, nella quantificazione del prezzo base di vendita del lotto unico, si terrà conto della particolare storia urbanistica dell'immobile e di tutte le problematiche descritte, con l'adozione di particolari coefficienti di deprezzamento che tengano conto della parziale illegittimità non sanabile dell'immobile.

#### *Il certificato di abitabilità/agibilità*

Agli atti del SUE del Comune di Napoli non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità rilasciato per l'edificio in esame, trattandosi di edificio costruito prima del 1934 e mai sottoposto ad interventi radicali di ristrutturazione ed adeguamento funzionale che avrebbero consentito la richiesta ed il conseguente rilascio di tale certificazione.

#### *Il certificato di destinazione urbanistica.*

Per l'immobile in esame non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzione autonomamente utilizzabile di edificio urbano ricadente nel perimetro del centro abitato del comune di Napoli e riportato in Catasto fabbricati fin dal 1939.

#### *Quesito n° 7. Indicare lo stato di possesso degli immobili*

---

Da quanto verbalizzato nel corso dell'accesso, il bene pignorato è occupato dall'esecutata (*in allegato 1, verbale di accesso*).

#### *Quesito n° 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.*

---

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sul bene pignorato:

- Non sono stati rilevati pesi ed oneri giuridici che ne possano pregiudicare il libero godimento o la commerciabilità.
- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici o di inalienabilità assoluta opponibili a terzi.
- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
- Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non risultano trascritti o disposti attualmente provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale né è gravato da servitù pubbliche.
- Non è gravato da usi civici, censo o livello.
- Esso ricade all'interno del perimetro del Consorzio di bonifica delle Paludi di Napoli e Volla ed è sottoposto al regime di contribuenza disposto dalla Regione Campania, in virtù di atto amministrativo del 13/09/1934, repertorio 4984, trascritto il 27/12/2013 ai nn. 40691/ 27416 *(in allegato 9, nota reperita presso i RR.II.)*.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali in favore di terzi che ne ostacolino il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive precedenti o successive alla data di trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.
- Non risultano procedimenti giudiziari o domande giudiziali trascritte sui beni in esame.

Da cui ad oggi non risultano oneri e vincoli giuridici che possano restare a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena ed intera proprietà del cespite in esame, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie aggiornate reperite dalla sottoscritta *(si veda in allegato 7)* si confermano quelle indicate in certificazione notarile:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 20.04.2007 ai nn. 17301/5915 per € 170.000,00, a garanzia di un mutuo di € 85.000,00 concesso con atto per Notaio Maria Luisa D'Anna del 18.04.2007, repertorio 95156, a favore di XXXXXXXXXXXX., sede Milano, contro l'esecutata.
- Trascrizione del 6.06.2012 ai nn. 15154/11359, derivante da atto di pignoramento del 16.03.2012, repertorio 7848, a favore di XXXXXXXXXXXX., sede Roma, contro l'esecutata.

*(N.B. Da questo pignoramento è scaturita la procedura esecutiva EI n. 462/2012, estinta il 14.11.2012 per improcedibilità dal GE dott. Augusto Tatangelo, come attestato dalla Cancelleria competente).*

- Trascrizione del 16.04.2024 ai nn. 11053/8649, derivante da atto di pignoramento del 16.02.2024, repertorio 3136, a favore di XXXXXXXXXXXX., sede Roma, contro l'esecutata.

*Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o siano gravati da censo, livello o uso civico.*

---

L'immobile oggetto della presente relazione e l'edificio di cui fa parte non ricadono su suolo demaniale.

Il bene in esame ed il lotto di terreno su cui insiste non sono mai stati gravati da censo, livello o altri pesi in favore di terzi.

L'ex particella di terreno non è mai stata gravata da usi civici, trattandosi di area di sedime ubicata nel comune di Napoli.

*Quesito n° 10. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

---

L'edificio di cui fa parte il compendio pignorato è soggetto ad amministrazione condominiale ma -da quanto riferito dall'esecutata- l'amministratore precedentemente in carica ha rinunciato all'incarico e non è stato ancora dato incarico ad un nuovo amministratore *p.t.* per la gestione delle spese delle parti comuni.

Successivamente all'accesso non è stato possibile assumere ulteriori informazioni né dall'esecutata né dagli altri proprietari ed inquilini del palazzo.

*Quesito n° 11. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.*

---

Il contesto di riferimento è centrale, nel quartiere San Lorenzo, ed è posto nelle immediate vicinanze del corso Garibaldi e di via Casanova, in una zona ad alta densità abitativa, caratterizzata in modo prevalente da un tessuto edilizio di tipo popolare, con diversi edifici storici, anche di un certo pregio architettonico.

L'intera zona è dotata di una rete capillare di servizi pubblici e privati, attività commerciali al dettaglio, servizi di ristorazione, strutture ricettive (*alberghi, bed&breakfast, RTA per turisti e fuori sede*), oltre alla presenza di diversi poli di attrazione culturale posti nelle vicinanze. Essa è servita da una rete completa di trasporti pubblici, con le stazioni di Metronapoli e di ANM in prossimità dell'immobile, con collegamenti immediati con le zone limitrofe.

Tutto ciò rende molto appetibili gli immobili compravenduti in questa zona.

Tanto premesso, atteso che, nel caso di vendita forzata, lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, tenuto conto della forte dinamicità del mercato immobiliare e del fatto che il bene è fruibile e capace di produrre reddito nell'immediato, si è proceduto con la redazione di due diverse stime, poi confrontate e mediate, sulla scorta dei valori rilevati nella zona per le compravendite e per le locazioni di immobili simili.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso, trattandosi di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi occulti.

#### *Stima diretta per comparazione*

---

Stima eseguita con il metodo sintetico-comparativo basato sulla comparazione dei beni da valutare con immobili simili, ubicati in zona o in quelle limitrofe, dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito al bene da valutare, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati. Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche, allo stato di occupazione e di conservazione dell'immobile e dell'edificio in cui è allocato.

Le risultanze delle indagini effettuate presso gli operatori accreditati del settore e presso i borsini immobiliari, hanno rilevato che i valori unitari, attribuiti ad immobili ordinari, oggetto di recenti compravendite nel comune di Napoli, sono oscillati nella forbice:  $V = \text{€}/\text{mq}$  1.400,00/2.200,00 di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso taglio e grado di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, dotazioni esclusive e condominiali, vetustà, stato di occupazione, ed altro*).

Sulla base delle quotazioni suddette, nell'ipotesi di immobili, liberi da vincoli o gravami e commerciabili in condizioni di libero mercato, in uno stato di conservazione normale, ricadenti in zone limitrofe a quella di interesse, può essere assunto come parametro di riferimento il valore unitario:  $V = \text{€}/\text{mq}$  1.800,00.

Da cui, tenuto conto:

- della parziale illegittimità non sanabile in cui versa il bene pignorato, nello stato di fatto in cui si trova, in base alla disciplina urbanistica territoriale e nazionale ed alle normative vigenti alla data odierna;
- della eventualità che dal comune di Napoli possano essere emesse in futuro ordinanze di riduzione in pristino e/o irrogate sanzioni amministrative per gli abusi descritti;
- dello stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio e dell'edificio di cui è una porzione immobiliare;

si ritiene che il valore unitario in precedenza individuato nel caso di immobile legittimo, liberamente commerciabile e libero alla vendita, in uno stato di conservazione normale, debba essere corretto nella seguente misura:

- Per l'assenza di conformità urbanistico-edilizia e catastale, si ritiene congruo un coefficiente di deprezzamento del 15%.
- Per lo stato di manutenzione dell'alloggio e più in generale dell'edificio, si ritiene applicabile un deprezzamento percentuale nella misura del 15%.

Con un valore di mercato, per la superficie commerciale di 52 mq come determinata analiticamente:

$$V = \text{mq } 52 \times 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0.85 \times 0.85 = \text{€ } 67.626,00.$$

#### *Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi*

---

Criterio analitico di valutazione fondato sul principio economico che un bene vale in relazione al reddito che può produrre, con riferimento al reddito ricavabile all'attualità dalla locazione del cespite in esame. La capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula  $a/r$  si intende come l'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito. Nella prassi si fa riferimento al reddito lordo annuo, depurato di tutte le spese a carico della proprietà (per manutenzione straordinaria, assicurazione, sfitti, oneri fiscali, ecc.) variabili tra il 10% ed il 35% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione "r" è fortemente influenzato da eventi positivi o negativi del mercato immobiliare dovuti a fluttuazioni monetarie, numero di transazioni positive o negative, forte mobilità o ristagno del mercato locale, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, dell'edificio e del contesto, eventuali regimi vincolistici.

Tenuto conto della forte dinamicità del mercato delle locazioni nella zona, si può ritenere che il reddito locativo lordo di immobili simili ai beni in esame possa essere:

$$V = \text{€ } 450,00 \text{ al mese con un reddito lordo annuo } R_l = \text{€ } 5.400,00.$$

Il reddito lordo sarà decurtato del 30% di spese a carico della proprietà, con un reddito netto di € 3.780,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'edificio di cui fa parte, degli edifici circostanti e dell'intero contesto, l'accessibilità automobilistica alla zona, la disponibilità di parcheggio, la vetustà, le finiture, il reddito netto producibile ed il valore medio di mercato per gli immobili simili, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4.5%.

Con un valore:  $V = € 84.000,00$  in cifra tonda.

Da cui, nell'ipotesi di immobili commerciabili sul libero mercato, il valore di mercato è dato dalla media tra i due valori individuati in precedenza:  $V = € 75.800,00$ , in cifra tonda.

Tutto ciò premesso ed, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., tenuto conto:

- Dello stato di possesso, nella disponibilità dell'esecutata e non opponibile alla procedura esecutiva;
- Del valore d'uso del bene;
- Dell'impossibilità di accertare l'esistenza di insoluti condominiali;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Dell'assenza di procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene in esame;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, per la quale si ritiene congruo un deprezzamento nella misura del 10 % in modo da rendere il valore dell'immobile maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia,

il prezzo base di vendita del Lotto unico è  $V: € 68.300,00$  (eurosessantottomilatrecento/00), in cifra tonda.

*Quesito n° 12. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

---

Il bene oggetto della presente relazione è stato pignorato per l'intero e quindi non rientra nel caso previsto dal quesito.

*Quesito n° 13. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio o la certificazione della Camera di Commercio in caso di società.*

---

Dal certificato di stato civile reperito dalla scrivente, risulta che l'esecutata è di stato libero. *(in allegato 11, copia certificato).*

*Conclusioni*

---

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, la descrizione ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati:

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Napoli, via Santa Maria della Fede n. 42, posto al secondo piano oltre il piano ammezzato (terzo piano catastale), interno 6, con ingresso dalla porta a destra del pianerottolo condominiale, per chi sale.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sezione VIC, foglio 14, p.lla 103, sub 9, categ. A/5, cl. 6, consistenza 3 vani, R.C. € 82,12.

Confina con: scala condominiale più proprietà aventi causa XXXXXXXXXX (sub 10), a nord; via Santa Maria della Fede, ad est; edificio (p.lla 508) con annesso viale di ingresso da via Ettore Bellini n. 20.

Composto da: soggiorno-living con soprastante soppalco a giorno, cucina con una piccola appendice laterale (di altezza netta di circa 2.15 m, ricavata dalla chiusura dell'originario ballatoio prospiciente la vanella comune), servizio igienico, oltre ad un piccolo balcone con affaccio su via Santa Maria della Fede.

Il soppalco, con accesso da una scala a chiocciola ed affaccio sul living sottostante, ha un'altezza netta di circa 1.80 m. Il soggiorno-living ha un'altezza complessiva di circa 4.20 m con un'altezza di circa 2.30 m nella zona sottostante il soppalco.

La superficie utile calpestabile è di circa 36 mq, più la superficie del soppalco di circa 16 mq e la superficie del balcone di circa 1 mq, con una superficie commerciale vendibile di circa 52 mq.

Prezzo base di vendita: € 68.300,00 (eurosessantottomilatrecento/00).

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 11 ottobre 2025

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

ALLEGATO 1 VERBALE DI ACCESSO

ALLEGATO 2	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO UNICO
ALLEGATO 3	REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO UNICO
ALLEGATO 4	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO UNICO
ALLEGATO 5	PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB 9
ALLEGATO 6	STRALCIO CARTOGRAFIA CATASTALE STORICA
ALLEGATO 7	ISPEZIONE IPOTECARIA SU IMMOBILE
ALLEGATO 8	TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE EREDITA'
ALLEGATO 9	TRASCRIZIONE SU PERIMETRO DI CONTRIBUENZA CONSORTILE
ALLEGATO 10	ATTO NOTAIO D'ANNA DEL 2007 IN FAVORE ESECUTATA
ALLEGATO 11	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ESECUTATA
ALLEGATO 12	RICHIESTA E RISPOSTA SUE COMUNE DI NAPOLI