

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Laura Martano

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
XXX

CONTRO
XXX

R.G. 297/2025

PERIZIA IMMOBILIARE

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano

Napoli, lì 20 febbraio 2026

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Laura Martano

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
XXX

CONTRO
XXX

R.G. 297/2025

PERIZIA IMMOBILIARE

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Laura Martano nel procedimento indicato in epigrafe in data 9.9.2025 e prestato con giuramento di rito in data 11.9.2025, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 23.7.2025 Registro generale 22297 Registro particolare 17017 contro XXX per la quota di 1/1 della proprietà, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli alla via Giacomo Leopardi n. 253, identificato nelle nota di trascrizione come di seguito:

N.C.E.U. comune di Napoli – Sezione CHI - Foglio 8 - p.lla 384 - sub 44 - categoria A/10 - indirizzo via Giacomo Leopardi n. 253 - piano 1.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Esaminati lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare e le caratteristiche dell'immobile con unico accesso dal vano scala e non comodamente divisibile, si valuta la formazione del seguente

LOTTO UNICO quota di 1/1 del diritto di proprietà di:

UFFICIO ubicato in Napoli, alla via Giacomo Leopardi n. 253, primo piano, con accesso dalla porta di fronte salendo le scale, composto da piccolo ingresso, tre ambienti, un bagno, disimpegno e corridoio, come appresso accatastato e descritto.

Sono compresi nel Lotto Unico, i diritti pari a 13,298 % relativi a tutte le aree comuni ed indivise, in catasto foglio 8 particella 388 sub 2, b.c.n.c., come trasferiti con l'atto di compravendita per Notaio XXX del 20.12.2005, repertorio n.179423, raccolta n.20758, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.12.2005 ai nn. 47394/22810 (cfr.Allegato 5 – doc.1).

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

La scrivente ha verificato la correttezza dei dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante l'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio XXX nella quale si dà atto della provenienza in capo alla società esecutata, della provenienza al ventennio antecedente la

data di trascrizione del pignoramento, si indicano i dati catastali e si dà atto delle formalità pregiudizievoli al 23.7.2025.

L'Esperto, ha provveduto ad acquisire visure catastali storiche, planimetrie catastali, mappa terreni, ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari e ha acquisito in copia, i titoli di provenienza e le trascrizioni (cfr. Allegato 2 e Allegato 5).

Agli atti del fascicolo è stata depositata visura camerale della società esecutata (cfr. Allegato 6).

La documentazione agli atti risulta completa ed è rispettata la continuità delle trascrizioni.

- b. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.**

Individuazione del bene nel pignoramento

Il bene pignorato viene individuato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, come ufficio in N.C.E.U. comune di Napoli – Sezione CHI - Foglio 8 - p.lla 384 - sub 44 - categoria A/10 - indirizzo via Giacomo Leopardi n. 253 - piano 1.

Dati catastali attuali

Il bene pignorato è censito in NCEU del comune di Napoli:

Sezione CHI - Foglio 8 - p.lla 384 - sub 44 - categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 110 mq - Rendita € 2.974,79 - indirizzo catastale via Giacomo Leopardi n. 253 - piano 1 - intestato a XXX con sede in XXX C.F. XXX per la proprietà di 1/1.

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione. Successivamente alla trascrizione del pignoramento, non sono intervenute variazioni catastali.

L'intestatario catastale coincide con la società esecutata.

Confini

Il cespite confina a nord con via Leopardi, a sud con immobile di proprietà aliena, ad est con vano scala ed immobile di proprietà aliena sub 59, ad ovest con immobile di proprietà aliena.

- c. **Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno, degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure**

quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. __ , piano ____ int. ____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est , è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda _____) , sub _____ , cat. _____ , classe ____ , rendita _____ (or.d ____ , r.a. _____) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____) ; vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure , non è conforme in ordine a _____) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato) ; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) .
PREZZO BASE euro _____ ; **LOTTO n. 2** : ecc..

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed è corrispondente al diritto in titolarità alla società eseguita in forza di atto di compravendita per Notaio XXX del 20.12.2005, repertorio n.179423, raccolta n.20758 (cfr. allegato 5 - doc. 1) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.12.2005 ai nn. 47394/22810.

LOTTO UNICO - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Piena proprietà di ufficio ubicato in Napoli, alla via Giacomo Leopardi n. 253, primo piano, con accesso dalla porta di fronte salendo le scale, composto da piccolo ingresso, tre ambienti, un bagno, disimpegno e corridoio.

Sono compresi nel Lotto Unico, i diritti pari a 13,298 % relativi a tutte le aree comuni ed indivise, in catasto foglio 8 particella 388 sub 2, b.c.n.c., come trasferiti con l'atto di compravendita per Notaio XXX del 20.12.2005, repertorio n.179423, raccolta n.20758, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.12.2005 ai nn. 47394/22810 (cfr. Allegato 5 – doc.1).

Descrizione del contesto

L'immobile pignorato è ubicato nel quartiere Fuorigrotta, in una zona ottimamente servita dalla viabilità pubblica su gomma, nel tratto finale di via G. Leopardi, a ridosso di via Terracina, via Claudio e via Cintia, nelle immediate vicinanze della ferrovia cumana di Fuorigrotta, dello Stadio Maradona e dell'ingresso alla Tangenziale di Napoli.

Descrizione del cespite

Il cespite è ubicato al primo piano di un fabbricato privo di ascensore, costituito in parte, da tre piani fuori terra ed in parte, da sette piani fuori terra e ha accesso dalla porta di fronte salendo le scale, in un piccolo ingresso.



Foto n. 1 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 3 - Ingresso al fabbricato dalla via G. Leopardi



Foto n. 5 - Ingresso al fabbricato



Foto n. 2 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 4 - Ingresso al fabbricato dalla via G. Leopardi



Foto n. 6 - Ingresso al cespite pignorato

Estratto del repertorio fotografico

Dall'ingresso, attraverso una porta del tipo antipanico, si ha accesso al disimpegno che distribuisce: l'ambiente n.1, privo di aperture ed attualmente utilizzato come sala riunioni, tinteggiato alle pareti di colore grigio chiaro, bianco e grigio scuro e rifinito a soffitto con una controsoffittatura a riquadri nella quale sono collocati gli elementi per l'illuminazione;



Foto n. 7 - Ingresso al cespite pignozzato

Foto n. 9 - Ingresso

Foto n. 11 - Disimpegno

Foto n. 13 - Disimpegno

Foto n. 15 - Disimpegno



Foto n. 8 - Ingresso

Foto n. 10 - Ingresso

Foto n. 12 - Disimpegno

Foto n. 14 - Disimpegno

Foto n. 16 - Disimpegno

Estratto del repertorio fotografico



Foto n. 17 - Disimpegno

Foto n. 18 - Ambiente n.1

Foto n. 21 - Ambiente n.1

Foto n. 23 - Ambiente n.1



Foto n. 18 - Ambiente n.1

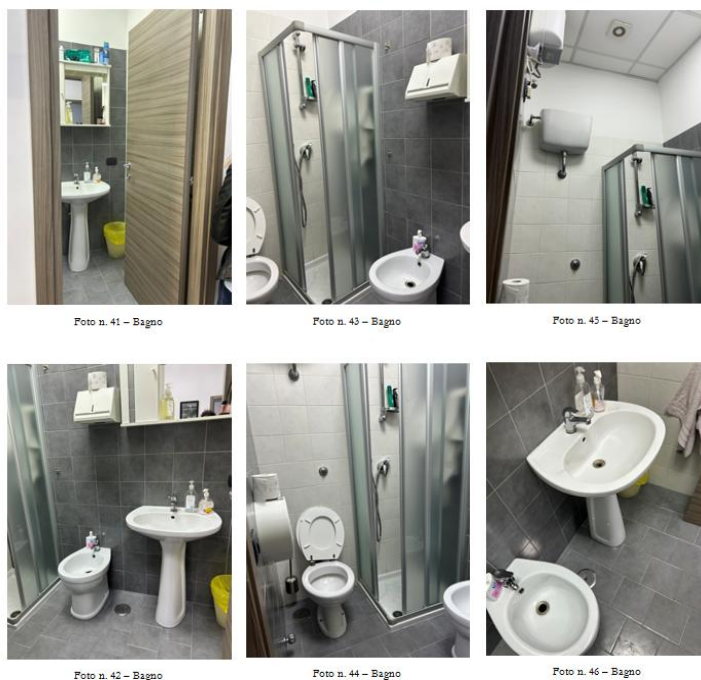
Foto n. 20 - Ambiente n.1

Foto n. 22 - Ambiente n.1

Foto n. 24 - Ambiente n.1

Estratto del repertorio fotografico

il bagno, sopraelevato di circa 10 cm rispetto al calpestio del disimpegno, privo di aperture, dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia, pavimentato con mattonelle di colore grigio chiaro, rivestito alle pareti con mattonelle di colore grigio scuro e mattonelle di colore bianco e rifinito a soffitto con una controsoffittatura a riquadri nella quale sono collocati gli elementi per l'illuminazione. All'interno del bagno è collocato uno scaldino elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;



Estratto del repertorio fotografico

l'ambiente n.2, accessibile mediante due gradini, dotato di ampia finestratura su via Leopardi, tinteggiato alle pareti di colore grigio chiaro e bianco e rifinito a soffitto, con una controsoffittatura a riquadri nella quale sono collocati gli elementi per l'illuminazione.



Foto n. 25 - Ambiente n.2

Foto n. 27 - Ambiente n.2

Foto n. 29 - Ambiente n.2



Foto n. 31 - Ambiente n.2



Foto n. 26 - Ambiente n.2



Foto n. 28 - Ambiente n.2



Foto n. 30 - Ambiente n.2



Foto n. 32 - Corridoio

Estratto del repertorio fotografico

Dal disimpegno si accede poi al corridoio che distribuisce l'ambiente n.3, dotato di ampia finestratura su via Leopardi, integgiato alle pareti di colore grigio chiaro e bianco e rifinito a soffitto, con una controsoffittatura a riquadri nella quale sono collocati gli elementi per l'illuminazione.



Foto n. 33 - Ambiente n.3

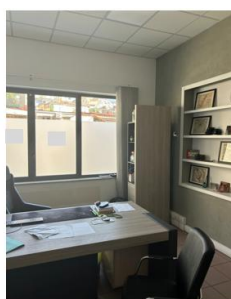


Foto n. 35 - Ambiente n.3

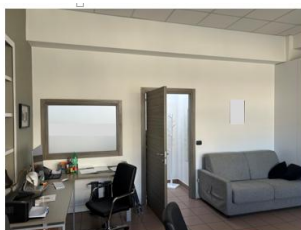


Foto n. 37 - Ambiente n.3



Foto n. 34 - Ambiente n.3



Foto n. 36 - Ambiente n.3



Foto n. 38 - Ambiente n.3



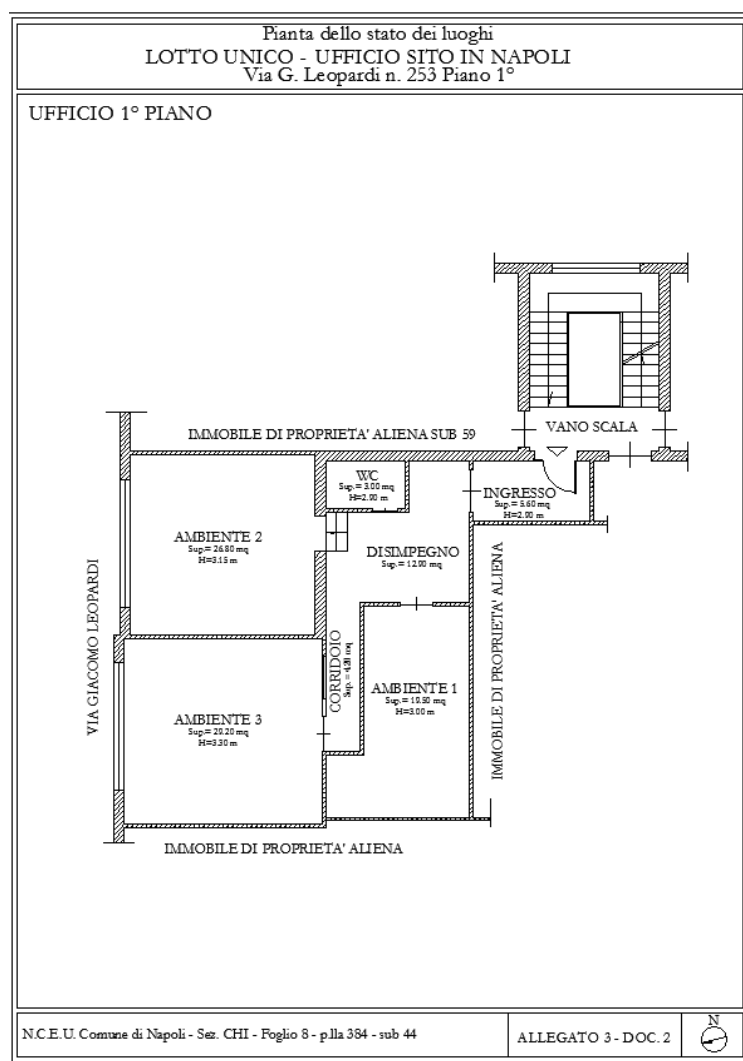
Foto n. 39 - Ambiente n.3

Estratto del repertorio fotografico

L'intero immobile, in ottime condizioni di manutenzione, è pavimentato con mattonelle di colore beige, è dotato di finiture di livello alto, non è dotato di impianto gas, non è dotato di impianto di riscaldamento ma si rinvencono in tutti gli ambienti, condizionatori del tipo a split. Per quanto gli impianti idrico ed elettrico appaiano di recente fattura, non è stato fornito certificato di conformità degli impianti.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).



Stato dei luoghi

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Ingresso	1	Ufficio	5.60 mq	1	5.60 mq
Disimpegno	1	Ufficio	12.90 mq	1	12.90 mq
Ambiente 1	1	Ufficio	19.50 mq	1	19.50 mq
Ambiente 2	1	Ufficio	26.80 mq	1	26.80 mq
Ambiente 3	1	Ufficio	29.20 mq	1	29.20 mq
Corridoio	1	Ufficio	4.20 mq	1	4.20 mq
Bagno	1		3.00 mq	1	3.00 mq
Tot. sup. netta			101.20 mq		

per una superficie netta calpestabile, arrotondata pari, a 101.00 mq ed una superficie lorda commerciale, arrotondata, pari a 110.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del compendio pignorato è pari, arrotondata, a **110.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'ufficio pari a 110.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

- d. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali :** 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati

della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

Dati catastali

Il bene pignorato è censito in NCEU del comune di Napoli (cfr. Allegato 2 – doc.1):
Sezione CHI - Foglio 8 - p.lla 384 - sub 44 - categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 110 mq - Rendita € 2.974,79 - indirizzo catastale via Giacomo Leopardi n. 253 - piano 1.

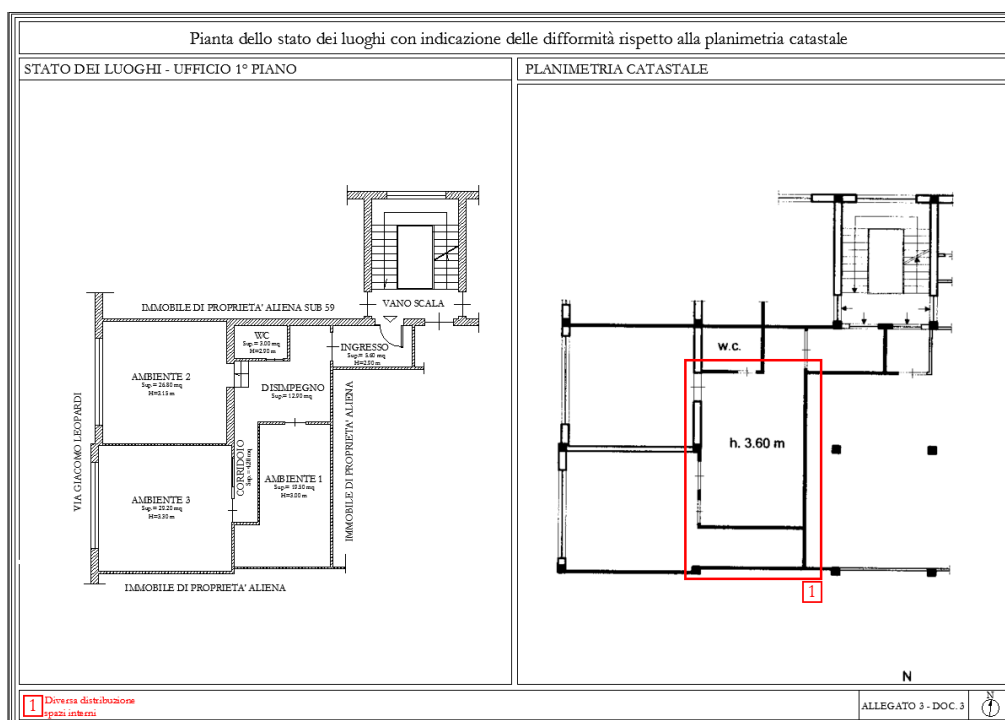
Storia catastale

- L'immobile pignorato è identificato con gli attuali dati catastali a partire da 11.5.2007 quando, in seguito a VARIAZIONE del 11/05/2007 Pratica n. NA0362387 in atti dal 11/05/2007, variazione della destinazione d'uso (da categoria D/8 a categoria A/10) e frazionamento e fusione (VAR. DEST. DA D/8 A A/10 - FRAZ. FUS. n. 21096.1/2007), venivano soppressi i sub 37 e 38 per generare, tra altro, il sub 44 pignorato.
- I precedenti sub 37 e sub 38 hanno subito le seguenti variazioni catastali:
 - in seguito a VARIAZIONE del 09/11/2005 Pratica n. NA0697015 in atti dal 09/11/2005 DIVISIONE DIV. DIST. INT. DA D/8 A C/2 (n. 106963.1/2005), venivano variati i precedenti dati catastali e venivano costituiti i sub 37 e sub 38 di categoria D/8;
 - in seguito a VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/11/1998 in atti dal 24/11/1998 D/1 D/8 (n. 24334.1/1998) veniva variata la destinazione d'uso dei dati catastali Sez. CHI foglio 8 p.lla 387, 388, 386, 389, 385 e 384 sub 25;
 - in seguito a VARIAZIONE del 10/07/1991 in atti dal 10/07/1991 RETTIFICA DI ERRORE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. A/514.1/1991) venivano rettificati gli originari dati catastali;
 - gli originari dati catastali Sez. CHI foglio 8 p.lla 388 sub 10, p.lla 386, 387, 389 erano censiti con tali identificativi, a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 e la planimetria ad essi associati è stata presentata il 2.7.1960.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetrie catastali

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale, per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

1) Diversa distribuzione degli spazi interni.

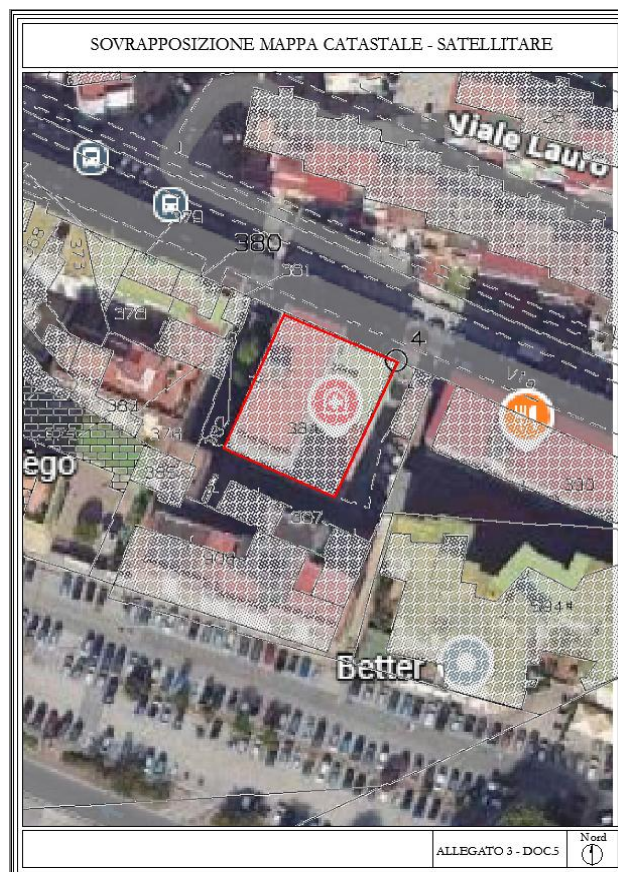


Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico. In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si dettaglierà in seguito, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a €500,00.

Individuazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Al fine di verificare l'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.5), verificando che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale.



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione. Successivamente alla trascrizione del pignoramento, non sono intervenute variazioni catastali.

Nel titolo di acquisto a favore della società eseguita per Notaio XXX del 20.12.2005 repertorio n.179423, venivano indicati i dati catastali (sub 37 e sub 38) che, in seguito a variazione catastale del 11.5.2007 (per variazione della destinazione d'uso da categoria D/8 a categoria A/10 e frazionamento e fusione) venivano soppressi per generare, tra altro, il sub 44 pignorato.

Nel titolo di provenienza ventennale per Notaio XXX del 17.1.1997, repertorio n.109646, veniva trasferito, tra altro, Opificio industriale con accesso al civico n.253 di via Giacomo Leopardi, costituito da un corpo di fabbrica centrale e sviluppatosi su un piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo e tre corpi di fabbrica adiacenti su di un piano, con annessa area di pertinenza, censito in NCEU foglio 8 particella 384 sub 25. Con successivo atto integrativo autenticato nelle firme per Notaio XXX del 20.7.2005 repertorio n.178527, venivano precisati i dati catastali Sez. CHI - foglio 8 p.lla 384 – sub 25

e p.lle 385 – 386 – 387 – 388 e 389.

- e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 23.7.2025, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio, risulta che l'immobile pignorato è di piena proprietà di:

XXX con sede in XXX C.F. XXX, per i diritti pari ad 1/1, in virtù di atto di compravendita per Notaio XXX del 20.12.2005 repertorio n.179423, raccolta 20758 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.12.2005 Registro Generale 47394 Registro Particolare 22810 (cfr. Allegato 5 – doc.1) da potere XXX con sede in XXX C.F.XXX.

NOTE

Nell'atto si legge *“vengono trasferiti i diritti pari a 13,298/100 relativi a tutte le aree comuni ed indivise, in catasto foglio 8 particella 388 sub 2, anche se non espressamente menzionate come da pattuizione tra le parti acquirenti?”*.

Con tale atto venivano trasferiti locale adibito ad attività industriale, posto al primo piano in catasto, sezione CHI foglio 8 particella 384 sub 37 categoria D/8 e locale adibito ad attività industriale posto al primo piano in catasto, sezione CHI foglio 8 particella 384 sub 38 categoria D/8. Nel titolo dunque, venivano indicati i dati catastali che, in seguito a variazione catastale del 11.5.2007 venivano soppressi per generare, tra altro, il sub 44 pignorato. Gli immobili alienati venivano individuati come opifici (D/8) ovvero, con la destinazione d'uso poi variata nell'attuale, A/10, uffici.

Quanto alla più remota provenienza:

Alla XXX con sede in XXX sopra detta, con atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del 17.1.1997 repertorio n.109646 raccolta n.14052 (cfr. Allegato 5 – doc.2) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 14.2.1997 Registro Generale 3362 Registro Particolare 2570, veniva trasferito, tra altro, opificio industriale con accesso dal civico n. 253 di via Giacomo Leopardi, costituito da un corpo di fabbrica centrale sviluppatosi su un piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo e tre corpi di fabbrica adiacenti su di un piano, con annessa area di pertinenza censita in NCEU foglio 8 p.lla 384 sub 25 categoria D/1, da potere XXX con sede in XXX C.F. XXX.

Successivamente, con atto integrativo autenticato nelle firme per Notaio XXX del 20.7.2005 repertorio n.178527, raccolta 20430 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 27.7.2005 Registro Generale 28578 Registro Particolare 13943 (cfr. Allegato 5 – doc.3), veniva precisato che il complesso industriale trasferito con atto per notaio XXX del 17 gennaio 1997 trascritto il 14.2.1997 ai numeri 3362/2570 sito in Napoli con accesso dal civico n. 253 di via Leopardi, risulta riportato in catasto con i dati Sezione CHI foglio 8 p.lla 384 sub 25 e p.lle 385, 386, 387, 388, 389, anziché con i soli dati Sezione CHI foglio 8 p.lla 384 sub 25, come erroneamente indicato nel citato atto.

- f. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato, secondo il vigente PRG del comune di Napoli in:

- zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e 33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
- Piano regolatore cimiteriale di Napoli approvato con delibera di CC n.35/2005 - cimitero Fuorigrotta-fascia ridotta nella delibera di approvazione - autocert. vinc. 5 - cimitero Fuorigrotta-fascia ridotta nella delibera di approvazione
- CLASSE SISMICA 2 - media sismicità;
- Tavola dei vincoli geomorfologici - area stabile.
- Proposta PTC Art. 51--Insediamenti urbani prevalentemente compatti - Aree e componenti d'interesse urbano
- Zona Rossa della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - direttiva DPCM del 24.06.2016

Regolarità edilizia/urbanistica

Dalla lettura dei più remoti titoli di provenienza si evince che il complesso edilizio nel quale è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi: Licenza Edilizia n. 404 rilasciata il 26.5.1954; Licenza Edilizia n.945 rilasciata il 5.10.1961; Autorizzazione Edilizia n. 433 rilasciata il 8.2.1982; Abitabilità rilasciata con licenza del 17.4.1963. Dai titoli di provenienza si legge inoltre che: per il frazionamento e le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria è stata presentata DIA prot. 2538 del 5.9.2005, con comunicazione di ultimazione lavori inoltrata il 19.10.2005; per le opere di cambio di destinazione d'uso da D/8 a C/2, senza opere, non sono stati richiesti titoli concessori; per il cambio di destinazione d'uso da D/8 ad A/10 è stata presentata DIA prot. 1816 del 30.6.2006, con comunicazione di ultimazione lavori inoltrata il 23.5.2007.

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, attraverso il quale si è richiesta copia delle pratiche edilizie sopra citate, l'Area Urbanistica ha riscontrato che (cfr. Allegato 1 – doc.1):

- a nome della società XXX sono state rilasciate due titoli edilizi, la licenza edilizia n. 945/1961 di cui alla pratica edilizia 598/1961 e la licenza edilizia n.1222/1956 di cui alla pratica edilizia n. 893/1956. Entrambe le licenze edilizie sono state rilasciate per l'immobile di Via Giacomo Leopardi n. 255;
- alla società XXX è stata rilasciata la licenza edilizia n. 404/1954 di cui alla pratica edilizia n. 276/1954 per l'immobile di Via Giacomo Leopardi n. 255;

ma che dette pratiche edilizie, al momento, non sono reperibili e pertanto non è possibile fornire gli atti richiesti.

In conclusione, in riferimento alle citate pratiche edilizie (degli anni 1954 – 1956 – 1961-

1982) ed alle DIA del 2005 e del 2006, si specifica che le stesse non sono state fornite alla scrivente e che pertanto, allo stato attuale, non è possibile verificare l'oggetto delle opere relative alle autorizzazioni in esse contemplate, nè verificare se siano state assentite o diniegate.

Non è possibile verificare dunque, allo stato attuale, stante l'irreperibilità presso l'UTC delle pratiche edilizie, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello assentito con le pratiche edilizie sopra citate, pertanto non è possibile attestare, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ente attesta che dalla consultazione degli archivi informatizzati non risultano pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni dal 2010 al 2025 (cfr. Allegato 1 - doc.2).

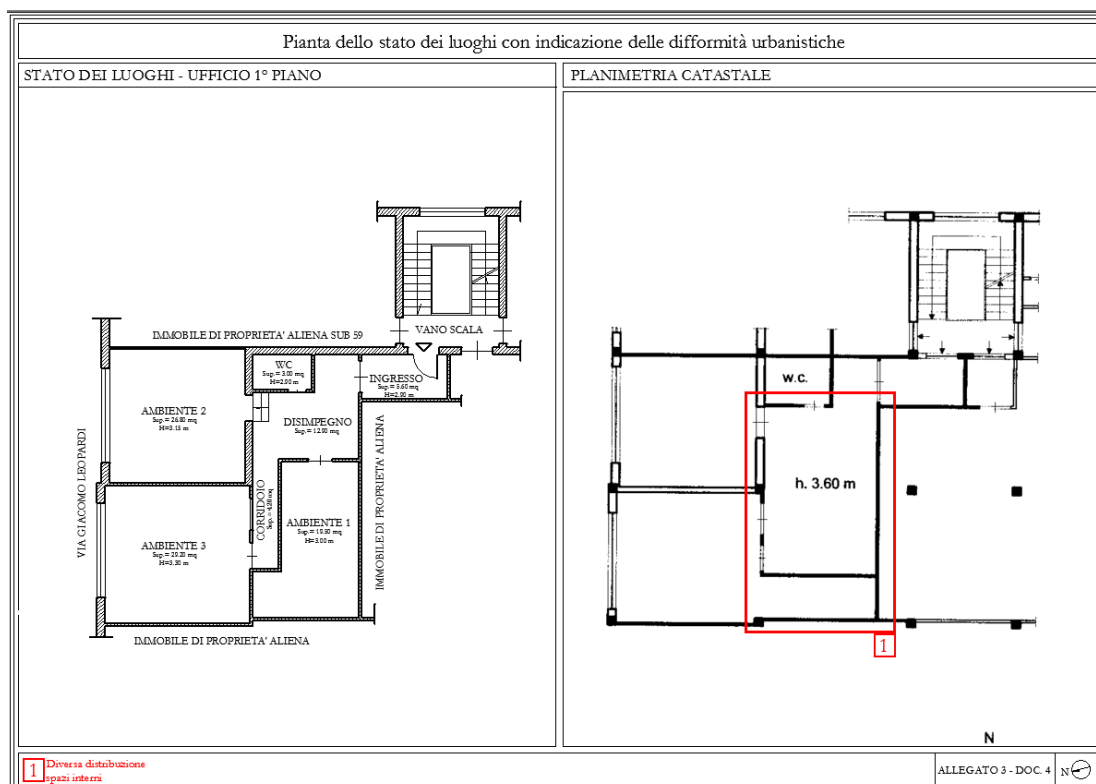
In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono del comune di Napoli (cfr. Allegato 1 - doc.3), si è ricevuta attestazione nella quale si certifica che non vi sono istanze di condono.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli (cfr. Allegato 1 - doc.4), si è preso atto dell'esistenza di contenzioso amministrativo n. 331/79 (non avente ad oggetto l'immobile pignorato) intestato a XXX riguardante *“Copertura di un vialetto, con ingresso della via Leopardi, sito tra due corpi di fabbrica per una superficie di circa mq 60 con altezza variabile di metri 4,50 circa. La copertura, con struttura in ferro e lamiera ondulate in plastica poste in opera per circa la metà della superficie, sul lato destro è affogata nel muro perimetrale del preesistente fabbricato, sul lato sinistro, tramite trave in ferro, poggia su tre pilastri in c.a. alti circa 1,00 m realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbrica preesistente composto da solo piano terra”*.

- g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.**

Per quanto precedentemente dedotto, è possibile confrontare lo stato dei luoghi esclusivamente con la planimetria catastale attuale. Dal confronto, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale attuale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.4):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

- h. In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

La difformità al punto 1) potrebbe essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 e previa verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto assentito con le pratiche edilizie sopra citate, oggi non rinvenibili, come certificato dal servizio Edilizia Privata del comune di Napoli.

Si rappresenta che l'eventuale pagamento degli oneri e la conseguente istruttoria della pratica edilizia citata, non vincolano gli enti preposti al rilascio del titolo, né preclude alle amministrazioni competenti, la facoltà di rideterminare in fase definitiva di istruttoria, le somme a darsi e/o di emettere motivato diniego. Si specifica inoltre, che gli importi potrebbero variare in sede di realizzazione delle opere descritte (anche per circostanze attualmente non determinabili) e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Si specifica inoltre che le difformità riscontrate non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

- i. Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.**

L'immobile è privo di certificato di agibilità.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

- j. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.**

In sede di sopralluogo, unitamente al custode giudiziario, si è preso atto che l'immobile è condotto in locazione dal sig. XXX in virtù di contratto di locazione ultranovennale stipulato il 8.3.2023 (antecedentemente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 23.7.2025) e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Napoli 2 il 10.3.2023 al n. 002255 serie 3T (cfr. Allegato 7), con canone pari a € 4.200,00 annui (€ 350,00/mese), con durata di 12 anni decorrente dal 15.3.2023 al 15.3.2035. Riguardo all'opponibilità del contratto ultranovennale, in mancanza di sua trascrizione antecedente la data di trascrizione del pignoramento, esso sarebbe opponibile alla procedura per i primi 9 anni, ai sensi dell'art. 2923 c.c. Riguardo alla valutazione dell'opponibilità inoltre, si rinvia alla successiva determinazione della congruità del canone.

All'art. 11 del contratto di locazione si legge *“Il conduttore accetta la condivisione dell'immobile con il proprietario del bene locato XXX All'uso si individuano come spazi comuni esclusivamente l'ingresso, il locale bagno ed il corridoio che conduce alla stanza rappresentata con la lettera A nell'allegata planimetria; quest'ultima resterà ad uso del locatore e del conduttore secondo un calendario all'uso concordato; l'uso della sala riunioni contrassegnata con la lettera C e della stanza contrassegnata con la lettera B sarà esclusivo del conduttore, il quale sarà l'unico detentore delle chiavi di accesso a detti locali?”*. Si rappresenta che la stanza indicata con la lettera A nella planimetria allegata al contratto di locazione, non è parte della consistenza pignorata.

In data 14.10.2025 è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli 2, rettifica al contratto di locazione citato, in quanto in esso è stato indicato erroneamente il sub 4 in luogo del corretto sub 44.

CONGRUITA' DEL CANONE**DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

Al fine di determinare la congruità del canone, si procede dapprima al calcolo del canone di locazione di mercato. La determinazione del canone di locazione avverrà attraverso il “metodo sintetico comparativo” che conduce alla definizione della locazione, facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare. Ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato, sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 5,70 valore max € 11,20

Considerato l'ottimo stato di manutenzione del cespite pignorato, il livello di finiture e la sua ubicazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo dei valori sopra riportati (pari ad € 11,20/mq/mese), forniti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Superficie commerciale

In considerazione della condivisione di alcuni ambienti tra il conduttore ed il locatore, come stabilito nel contratto di locazione, si dovrà calcolare per intero la superficie relativa agli ambienti n. 2 e n. 3 per una superficie complessiva pari a 60,00 mq, mentre si dovrà calcolare solo per la metà la rimanente superficie relativa all'ingresso, al disimpegno, al bagno, all'ambiente n. 1 ed al corridoio, per una superficie complessiva pari a 51.00 mq x 0,50 = 25.50 mq. Ne deriva che la superficie totale oggetto di locazione è pari a 60.00 mq + 25.50 mq = 85.50 mq.

Pertanto, il canone di locazione mensile, considerata la superficie commerciale e l'incidenza della condivisione di alcuni ambienti, nello stato in cui attualmente si rinviene l'immobile, è pari a:

$$V_{\text{locazione}} = \quad \text{€ } 11,20 \times 85,50 \text{ mq} = \quad \text{€ } 957,60$$

ovvero, arrotondato

**CANONE DI LOCAZIONE DI
MERCATO**

€ 960,00/mese

Considerando che il canone di locazione pattuito è pari a 350,00/mese, al fine di verificarne la congruità, si applica la formula “Canone di mercato x 2/3” e si confronta il risultato con

il canone pattuito. Laddove il canone pattuito fosse inferiore di un terzo rispetto al canone di mercato, il canone pattuito dovrebbe ritenersi vile.

CANONE DI LOCAZIONE PATTUITO x 2/3

€ 640,00/mese

Il canone pattuito dunque, non deve essere inferiore a € 640,00 ovvero, non deve essere inferiore di un terzo rispetto al canone di mercato oggi pari ad € 960,00/mese. Poiché si rileva un canone locativo contrattuale pari ad € 350,00/mese, questo deve ritenersi “vile”, in quanto inferiore di un terzo rispetto al canone di mercato pari a € 960,00.

k. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dall'interrogazione della banca dati e dell'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compresa in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

l. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da

qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici per la Campania ed il Molise del 1.4.1928.

- m. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale. Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc.4)

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 21.3.2008 Registro Generale 10871 Registro Particolare 2122 per la complessiva somma di € 220.000,00 a fronte di un capitale di €110.000,00, nascente da atto di mutuo per Notaio XXX del 19.3.2008 repertorio 49032/8741

durata 15 anni

a favore di XXX con sede in XXX C.F.XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro XXX con sede in XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

immobili:

- ufficio in Napoli al via Giacomo Leopardi n.253 in NCEU del comune di Napoli alla sezione CHI Foglio 8 Particella 384 Subalterno 43 categoria A/10;
- ufficio in Napoli al via Giacomo Leopardi n.253 in NCEU del comune di Napoli alla sezione CHI Foglio 8 Particella 384 Subalterno 44 categoria A/10 (immobile pignorato).

Annotazioni

Annotazione di Frazionamento in quota presentata il 26.7.2013 Registro Generale 2355 Registro Particolare 22731 nascente da atto di mutuo per Notaio XXX del 12.7.2013 repertorio 103330/41537 relativamente, tra altro, all'immobile in CHI Foglio 8 Particella 384 Subalterno 44 categoria A/10 (immobile pignorato) per capitale € 70.187,67 ed ipoteca € 140.375,34.

Comunicazioni

Comunicazione n. 2122 del 16/8/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/07/2013.

Cancellazione parziale eseguita in data 29/8/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

Iscrizioni

Ipoteca XXX iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 29.11.2021 Registro Generale 35563 Registro Particolare 4891 per la complessiva somma di € 736.528,90 a fronte di un capitale di € 368.264,45

a favore di XXX con sede in XXX C.F.XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro XXX con sede in XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

immobili: ufficio in Napoli al via Giacomo Leopardi n.253 in NCEU del comune di Napoli alla sezione CHI Foglio 8 Particella 384 Subalterno 44 categoria A/10

▪ **Trascrizioni**

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 23.7.2025 Registro Generale 22297 Registro Particolare 17017 nascente da atto dell' Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli 14.7.2025 repertorio n.5754

a favore: XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: XXX con sede in XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

immobili: ufficio in Napoli al via Giacomo Leopardi n.253 in NCEU del comune di Napoli alla sezione CHI Foglio 8 Particella 384 Subalterno 44 categoria A/10

Per vincoli e oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito n).

- n. Fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali cause in corso.**

In seguito a corrispondenza intervenuta con l'Amministratore di Condominio (cfr. Allegato 1 – doc.4), si rappresenta quanto segue:

- le quote di millesimi di proprietà sono le seguenti: Tab. A - Generale: 76,78; Tab A/1 - Cortile: 76,78; Tab. B - Scale:111,04.
 - la quota ordinaria mensile, sulla base dell'ultimo bilancio preventivo approvato, ossia il 2025, è di € 53,00;
 - la situazione debitoria attuale, relativa agli importi ordinari, è di € 2.085,21, mentre quella relativa alle gestioni straordinarie è di € 327,90;
 - la fornitura di acqua non è gestita condominialmente;
 - non vi sono pendenze di decreto ingiuntivo ma è stato dato incarico ad un legale per la riscossione degli oneri dovuti;
 - è stata deliberata la richiesta ad una società di redazione di un computo metrico per lavori di manutenzione della cassa scale e del cortile ma non è stata ancora deliberata l'esecuzione;
 - non vi sono stati recenti lavori di messa in sicurezza;
 - non vi sono vincoli di natura condominiale nè pertinenze condominiali;
 - non vi sono cause in corso attive e/o passive a carico del condominio;
 - non è vigente alcun regolamento di condominio;
 - non vi sono posti auto condominiali assegnati.
- o. Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di**

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Premessa

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale, come precedentemente determinata, è pari arrotondata a **110.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.500,00 valore max € 3.000,00

Indagini dirette:

valore medio € 2.100,00 € 2.500,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Ufficio Via G.Cesare - 110 mq	€ 320.000,00	€ 272.000,00	€ 2.472,73	€ 2.909,09
N.2- Ufficio Via Canzanella - 40 mq	€ 84.000,00	€ 71.400,00	€ 1.785,00	€ 2.100,00
N.3- Ufficio Via Lepanto - 70 mq	€ 249.000,00	€ 211.650,00	€ 3.023,57	€ 3.557,14
N.4- Ufficio Via Arno - 190 mq	€ 270.000,00	€ 229.500,00	€ 1.207,89	€ 1.421,05
Valori medi			€ 2.122,30	€ 2.496,82

La ricerca delle offerte di vendita di uffici nella zona di Fuorigrotta-Soccavo, evidenzia valori unitari medi di 2.100,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 2.500,00/mq (sul prezzo offerto).

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi, in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	211.650	272.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	70	110	110
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	2	7	1
Impianto ascensore	1	1	0

Riscaldamento autonomo	1	1	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	5

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	211.650,00	272.000,00
Data (mesi)	529,13	680,00
Superficie principale (mq)	2.472,73	2.472,73
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	4.233	5.440
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	211.650,00	272.000,00
Data (mesi)	-6.349,50	-8.160,00
Superficie principale (mq)	101.381,82	2.472,73
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	-4.233	-32.640
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	15.000,00	15.000,00

Prezzo corretto	€ 317.449,32	€ 248.672,73
PREZZO MEDIO UNITARIO	€ 2.550,00	
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	€ 283.000,00	

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione Attestato prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per redazione pratica Docfa pari almeno a € 500,00;
- √ costi per morosità condominiali pari almeno a € 2.085,21;
- √ costi per ripristino pari almeno a € 5.016,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 283.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 2.085,21 - € 5.016,00 = € 274.298,79$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare:

- √ le differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata;
- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ presenza di difformità da sanare;
- √ **mancata reperibilità della licenza edilizia e delle pratiche edilizie;**
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$€ 274.298,79 \times 10 \% = € 27.429,88$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = \quad \text{€ } 274\,298,79 - \quad \text{€ } 27\,429,88 = \quad \text{€ } 246\,868,91$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO **€ 247.000,00**

p. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà in capo alla società esecutata.

q. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

Agli atti del fascicolo è stata depositata visura camerale della società esecutata (cfr. Allegato 6).

r. Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.

All'attualità non si sono rinvenute trascrizioni di altri pignoramenti sul medesimo bene.

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 - Corrispondenza

- doc.1 – Corrispondenza Ufficio tecnico del Comune di Napoli
- doc.2 – Attestazione ufficio Edilizia Privata
- doc.3 – Attestazione ufficio condono comune di Napoli
- doc.4 – Attestazione ufficio antiabusivismo comune di Napoli
- doc.5 – Corrispondenza amministratore di Condominio

Allegato 2 – Visure

- doc.1 – Visura catastale attuale e visure storiche
- doc.2 – Planimetria catastale attuale e planimetrie storiche
- doc.3 – Mappa catastale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo

doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetrie catastale
doc.4 – Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche
doc.5 – Sovrapposizione tra mappa catastale e satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

doc.1 – Atto di compravendita per Notaio XXX del 20.12.2005 repertorio n.179423

doc.2 – Atto di compravendita Notaio XXX del 17.1.1997 repertorio n.109646

doc.3 - Atto integrativo XXX del 20.7.2005 repertorio n.178527

Allegato 6 – Visura Camerale

Allegato 7 – Contratto di locazione

Con osservanza

Napoli, lì 20 febbraio 2026

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano