

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Elisa Asprone

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA

nella qualità di mandataria di

INTERVENTO DI

e

R.G. 273/2024

CONTRO

PERIZIA IMMOBILIARE

Napoli, li 30 gennaio 2026

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE V CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Elisa Asprone

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA

[REDACTED]

INTERVENTO DI

[REDACTED]

R.G. 273/2024

CONTRO

[REDACTED]

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Elisa Asprone nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito in data 11.9.2025, iscritto 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 25.6.2024 ai nn. 19017/14723 in danno dei signori [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED]



❖ LOTTO 2

DUE UNITA' IMMOBILIARI, attualmente utilizzate come abitazioni con autonomi ingressi, collocate al piano ammezzato (catastalmente piano primo), ubicate in Napoli, al vico Melofioccolo n.14, composte da:

- la prima (attuale sub 77), ingresso, pranzo/cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio;
- la seconda (attuale sub 78), due ambienti, cucina e bagno;

il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 77 – categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 89 mq (Totale escluse aree scoperte 89.00 mq) – Rendita €162,68 – Indirizzo catastale vico Melofioccolo n.14 – Int. A - Piano 1;
- Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 78 – categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 41 mq – Rendita € 774,69 – Indirizzo catastale vico Melofioccolo n.14 – Int. B - Piano 1.

NOTA SULLA CONSISTENZA OGGETTO DI TRASFERIMENTO

Si rappresenta che l'ingresso all'unità immobiliare identificata al sub 78, allo stato attuale, avviene attraverso un disimpegno ricavato dalla consistenza dell'adiacente sub 16 di cui al LOTTO 1. La superficie del disimpegno infatti, è stata frazionata dall'originaria consistenza del LOTTO 1 per consentire l'accesso anche al sub 78, accesso che dovrà essere eliminato, come meglio dettagliato in risposta al quesito h) legittimità urbanistica.

❖ LOTTO 3

UNITA' IMMOBILIARE (attualmente utilizzata come abitazione) tra piano terra e piano ammezzato, ubicata in Napoli, al vico della Noce a Fonseca n.5, composta da ingresso con bagno al piano terra e da due ambienti al piano ammezzato, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione STE - Foglio 6 - p.lla 220 - sub 16 – categoria A/5 – Classe 4 – Consistenza 1vani - Superficie catastale 39 mq (Totale escluse aree scoperte 39.00 mq) – Rendita €34,09 – Indirizzo catastale vico della Noce a Fonseca n.5 – Piano T.



LOTTO 1



LOTTO 1**UNITA' IMMOBILIARE in Napoli, al vico Melofioccolo n.14****Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 16**

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.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio dr. Vincenzo Calderini, nella quale si certifica la proprietà in capo agli esecutati in virtù di atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'Anna del 7.11.2008, repertorio n. 97766, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.11.2008 ai nn. 44513/29879 (cfr. Allegato 5 – doc. 1).

Nella certificazione agli atti si attestano la provenienza al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, le formalità pregiudizievoli a tutto il 25.6.2024 ed i dati catastali del cespite pignorato.

Dagli estratti di matrimoni acquisiti dal custode giudiziario (cfr. Allegato 6), si evince che:

- il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Napoli in data [REDACTED] è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi;
- il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni.



Al fine di individuare univocamente l'immobile pignorato, l'Esperto ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale e mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1 a doc. 3).

- 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.**

LOTTO 1

UNITA' IMMOBILIARE collocata al piano ammezzato (catastalmente piano terra), ubicato in Napoli, al vico Melofioccolo n.14, attualmente utilizzata come abitazione, composta da pranzo/cucina con bagno oltre due ambienti su soppalco, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 16 – categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 1,5 vani - Superficie catastale 64 mq (Totale escluse aree scoperte 64.00 mq) – Rendita €69,72 – Indirizzo catastale vico Melofioccolo n.14 - Piano T.

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della relativa trascrizione e con quelli che lo individuano all'attualità.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali nei dati catastali, quanto a foglio, p.lla e sub.

In riferimento al livello di piano, si rappresenta che quello rinvenuto sui luoghi è il piano ammezzato, in luogo di quello indicato in visura catastale, piano terra. La discrasia



evidenziata, configurandosi esclusivamente come incongruente indicazione del livello di piano, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

NOTA SULLA CONSISTENZA OGGETTO DI TRASFERIMENTO

Si rappresenta che l'ingresso all'unità immobiliare identificata al sub 16 avviene attraverso un disimpegno che, seppur appartenente allo stesso sub 16 (in quanto frazionata dall'originaria consistenza), consente, allo stato attuale, anche l'accesso all'adiacente sub 78 di cui al LOTTO 2, accesso che dovrà essere eliminato, come meglio dettagliato in risposta al quesito h) legittimità urbanistica.

Confini

L'immobile, nell'intera consistenza, confina a nord con immobile sub 78, a sud con immobile di proprietà aliena, ad est con vano scala, ad ovest con 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..

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

Il compendio pignorato è collocato al vico Melofioccolo, nella zona centrale della città, a ridosso di c.so Umberto I e p.zza Bovio, nelle immediate vicinanze della fermata "Università" della metropolitana, in una zona ottimamente servita anche dalla viabilità pubblica su gomma. Il fabbricato in cui il compendio è collocato è privo di ascensore e si presenta in carenti condizioni di manutenzione.





Foto 1 - Fabbicato in cui è ubicato l'immobile pignonato



Foto 3 - Fabbicato in cui è ubicato l'immobile pignonato - androne



Foto 5 - Fabbicato in cui è ubicato l'immobile pignonato - ingresso al vano scala che conduce all'immobile pignonato



Foto 2 - Fabbicato in cui è ubicato l'immobile pignonato - ingresso

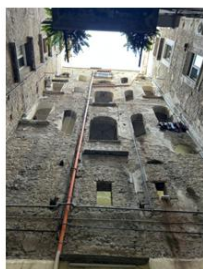


Foto 4 - Fabbicato in cui è ubicato l'immobile pignonato - cortile



Foto 6 - Vano scala di accesso all'immobile pignonato

Estratto del repertorio fotografico

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di unità immobiliare collocata al piano ammezzato (catastalmente piano terra), ubicata in Napoli, al vico Melofioccolo n.14, attualmente utilizzata come abitazione, composta da pranzo/cucina con bagno oltre due ambienti su soppalco. L'immobile è accessibile salendo la prima rampa scala e pochi altri gradini che conducono su un pianerottolo dal quale, sulla sinistra, continua la scala condominiale e di fronte, si accede, attraverso pochi gradini, ad un piccolo disimpegno.



Foto 7 - Vano scala



Foto 9 - Vano scala



Foto 11 - Disimpegno comune d'accesso all'immobile pignonato - ingresso al ospite



Foto 13 - Vano scala



Foto 8 - Vano scala



Foto 10 - Vano scala - verso il disimpegno comune d'accesso all'immobile pignonato



Foto 12 - Disimpegno comune d'accesso all'immobile pignonato - ingresso al ospite adiacente di cui al LOTTO 2



Foto 14 - Finestra del ospite pignonato che prospetta sul vano scala

Estratto del repertorio fotografico

E' necessario precisare che tale disimpegno, attualmente comune all'immobile al presente LOTTO 1 (sub 16) ed all'immobile al LOTTO 2 (sub 78), è parte della consistenza del LOTTO 1. La superficie del disimpegno infatti, è stata frazionata dall'originaria consistenza del sub 16 (presente LOTTO 1) per consentire l'accesso anche al sub 78, accesso che dovrà essere eliminato come meglio dettagliato in risposta al quesito h) legittimità urbanistica.

L'ingresso al cespite avviene nella zona pranzo/cucina, di altezza pari a 2.65 m, dotata di una finestra che si affaccia sulla rampa scala condominiale, ambiente dal quale è accessibile poi il bagno, di altezza pari a 2.37 m, privo di aperture e dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia.



Foto 15 - Ingresso al cespite pigiato sulla zona pranzo/cucina



Foto 17 - Pranzo/cucina



Foto 19 - Pranzo/cucina



Foto 21 - Pranzo/cucina



Foto 23 - Pranzo/cucina



Foto 16 - Pranzo/cucina



Foto 18 - Pranzo/cucina



Foto 20 - Pranzo/cucina



Foto 22 - Pranzo/cucina



Foto 24 - Pranzo/cucina

Estratto del repertorio fotografico



Foto 25 - Pranzo/cucina



Foto 27 - Bagno



Foto 29 - Bagno



Foto 31 - Bagno



Foto 26 - Pranzo/cucina - verso il bagno



Foto 28 - Bagno

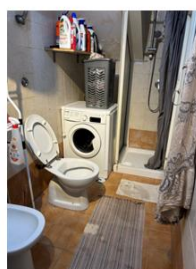


Foto 30 - Bagno



Foto 32 - Bagno

Estratto del repertorio fotografico



Dalla zona pranzo è accessibile poi la piccola scala che conduce al soppalco dove si rinviene un primo ambiente, di altezza pari a 2.10 m, privo di aperture, destinato a camera da letto, dal quale è accessibile un secondo ambiente, di altezza pari a 2.10 m e dotato di una piccola apertura sulla rampa scala condominiale, destinato a camera da letto.



Foto 33 - Passaggio/cucina - verso la scala di accesso al soppalco



Foto 35 - Scala di accesso al soppalco



Foto 37 - Ambiente 1 su soppalco



Foto 39 - Ambiente 1 su soppalco



Foto 41 - Ambiente 1 su soppalco



Foto 34 - Scala di accesso al soppalco



Foto 36 - Scala di accesso al soppalco

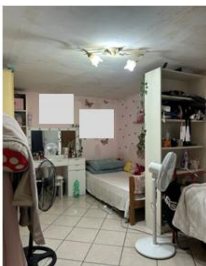


Foto 38 - Ambiente 1 su soppalco



Foto 40 - Ambiente 1 su soppalco



Foto 42 - Ambiente 2 su soppalco

Estratto del repertorio fotografico



Foto 43 - Ambiente 2 su soppalco



Foto 45 - Ambiente 2 su soppalco



Foto 47 - Ambiente 2 su soppalco



Foto 49 - Ambiente 2 su soppalco



Foto 44 - Ambiente 2 su soppalco



Foto 46 - Ambiente 2 su soppalco



Foto 48 - Ambiente 2 su soppalco



Foto 50 - Ambiente 2 su soppalco

Estratto del repertorio fotografico

Nella zona pranzo si rinviene una tubazione a vista collegata alla cappa di aspirazione della cucina, tubazione che continuando verso il bagno, attraversa, oltrepassandolo, il muro di confine con l'adiacente unità immobiliare sub 78 di cui al lotto 2. La tubazione



dovrà essere rimossa e si dovrà ripristinare la continuità strutturale del muro mediante chiusura della traccia operata.

L'immobile si trova in cattive condizioni di manutenzione, con macchie di umidità diffuse a soffitto ed a parete, con gli impianti idrico ed elettrico di remota fattura e non a norma e finiture di livello economico che si presentano ormai deteriorate. La fornitura gas viene assicurata mediante una bombola gas e l'acqua calda sanitaria attraverso uno scaldino elettrico collocato nel bagno.

La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ex art. DM 37/08 e s.m.i., potrà essere acquisita con un costo pari almeno a € 500,00, previo completo rifacimento dell'impianto.

Il cespite è inoltre privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente che potrà essere acquisito successivamente, dall'aggiudicatario, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., e trasmesso al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

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

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Ragguagliata
Pranzo/cucina	A	Residenziale	19.80 mq	1	19.80 mq
Bagno	A	Residenziale	4.90 mq	1	4.90 mq
Ambiente n. 1 su soppalco	A	Residenziale	13.10 mq	1	13.10 mq
Ambiente n. 2 su soppalco	A	Residenziale	12.30 mq	1	12.30 mq
Tot. sup. netta			50.10 mq		

per una superficie netta calpestabile, arrotondata, pari a 50.00 mq ed una superficie lorda commerciale pari a 33.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Premessa

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

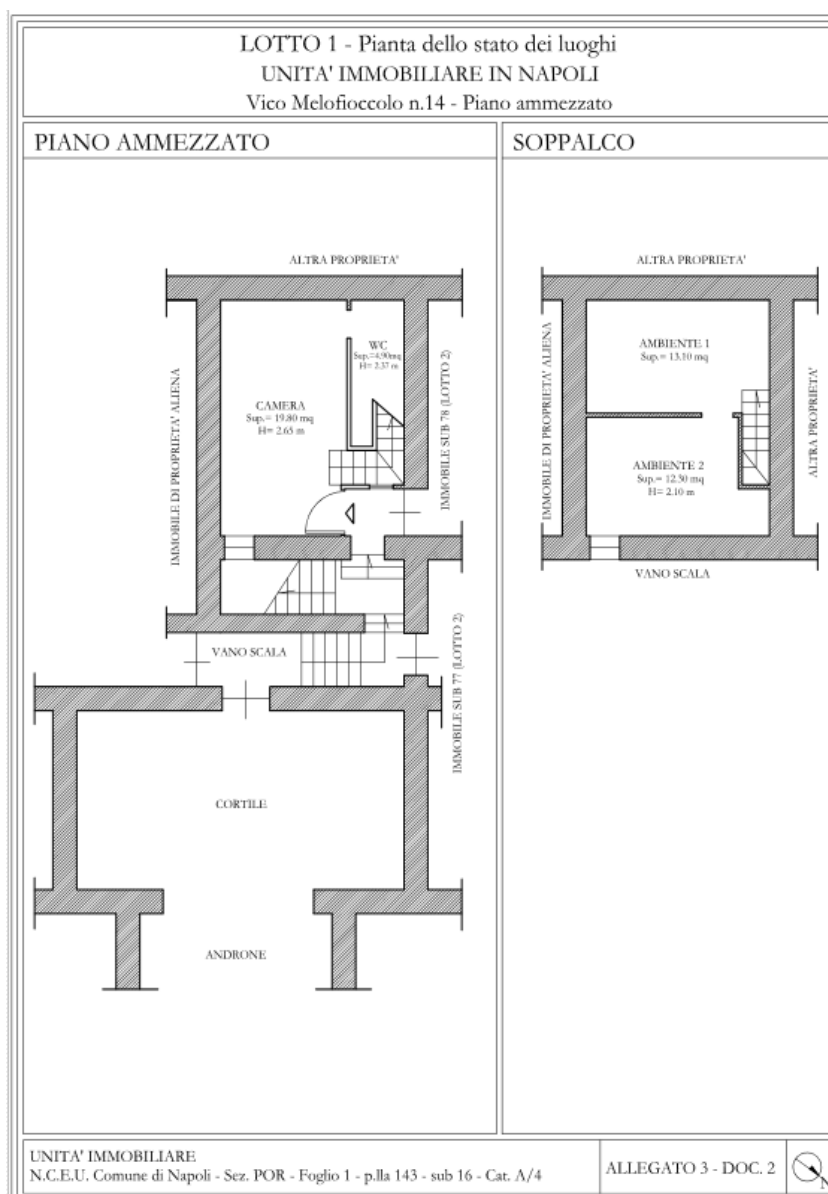
- la superficie relativa agli ambienti sul soppalco, realizzati in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabili, come meglio dettagliato ai punti successivi, non verrà calcolata ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, bensì si prevederà il costo per il ripristino dello status quo mediante la



completa demolizione del soppalco, con un costo che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è, arrotondata, pari a **33.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'unità immobiliare 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.



Rilievo stato dei luoghi



SCHEMA SINTETICO

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di unità immobiliare collocata al piano ammezzato (catastalmente piano terra), ubicata in Napoli, al vico Melofioccolo n.14, attualmente utilizzata come abitazione, composta da pranzo/cucina con bagno oltre due ambienti su soppalco, al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito: Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 16 – categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 1,5 vani - Superficie catastale 64 mq (Totale escluse aree scoperte 64.00 mq) – Rendita € 69,72 – Indirizzo catastale vico Melofioccolo n.14 - Piano T.

L'immobile, nell'intera consistenza, confina a nord con immobile sub 78, a sud con immobile di proprietà aliena, ad est con vano scala, ad ovest con proprietà aliena.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale attuale presentata in data 19.12.2008, a meno dell'errata rappresentazione della scala di accesso al soppalco. Tuttavia, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale storica, emerge il frazionamento dell'originaria consistenza, dovuto alla realizzazione di un disimpegno di ingresso comune con l'adiacente immobile identificato al sub 78 di cui al LOTTO 2.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1935, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia. Stante la remota costruzione del fabbricato e del cespite pignorato, non è rinvenibile alcuna pratica edilizia pertanto ad oggi, gli unici grafici riconducibili all'immobile in oggetto sono la planimetria catastale attuale e quella storica che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile. Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria storica e quella attuale, si evidenziano le seguenti difformità: Realizzazione di soppalco e scala di accesso; Frazionamento mediante la realizzazione di un disimpegno d'accesso comune con l'immobile adiacente; Diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità di cui al punto 1) non può essere sanata, si deve quindi prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione del soppalco ed il ripristino della muratura.

La difformità di cui al punto 2) non può essere sanata, si deve quindi ripristinare l'originaria consistenza dell'unità edilizia, con l'ingresso al cespite (come rappresentato nella planimetria catastale storica) direttamente dalla scala condominiale, previa istanza



all'ufficio antiabusivismo e previa eliminazione della porta di ingresso dell'adiacente unità immobiliare identificata al sub 78 di cui al LOTTO 2.

La difformità di cui al punto 3) potrà essere sanata, mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, previa demolizione del soppalco, ripristino della muratura e dell'originario ingresso al cespite e previa presentazione di istanza al competente Ufficio della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio. 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 e della Soprintendenza preposta alla tutela del vincolo archeologico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Si rappresenta inoltre, che per quanto l'immobile sia censito catastalmente come abitazione popolare ed attualmente, sia utilizzato come abitazione, l'immobile non può avere tale utilizzo residenziale, in quanto le dotazioni igienico-sanitarie attuali, con particolare riferimento alla presenza di una finestra che prospetta nel vano scala e non verso uno spazio aperto esterno ed il rapporto tra la superficie apribile della finestra e la superficie calpestabile dell'ambiente, sono in contrasto con i requisiti igienico sanitari per destinazione residenziale. Il cespite pignorato dunque, non può avere un uso residenziale. 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.

Pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'Anna del 7.11.2008, repertorio n. 97766, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli l'11 il 13.11.2008 ai nn. 44513/29879.

Prezzo a base d'asta: € 30.000,00



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.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.

Dati catastali

IL LOTTO 1 è come di seguito censito in NCEU del comune di Napoli:

UNITA' IMMOBILIARE collocata al piano ammezzato (catastalmente piano terra), ubicato in Napoli, al vico Melofioccolo n.14, attualmente utilizzata come abitazione, composta da pranzo/cucina con bagno oltre due ambienti su soppalco, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione POR - Foglio 1 - p.IIa 143 - sub 16 – categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 1,5 vani - Superficie catastale 64 mq (Totale escluse aree scoperte 64.00 mq) – Rendita €69,72 – Indirizzo catastale vico Melofioccolo n.14 - Piano T- intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Gli intestatari catastali coincidono con gli esecutati.

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare, si è verificato che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc. 4).





Sovrapposizione mappa catastale – satellitare

Storia catastale

L'immobile pignorato, come è possibile riscontrare dalla visura catastale storica, è individuato con i medesimi identificativi catastali a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987.

In seguito a DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/12/2008 Pratica n. NA1127213 in atti dal 19/12/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 75765.1/2008), la consistenza varia da 0,5 vani a 1,5 vani e la categoria, da A/5 ad A/4.

Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di acquisto alle risultanze catastali

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

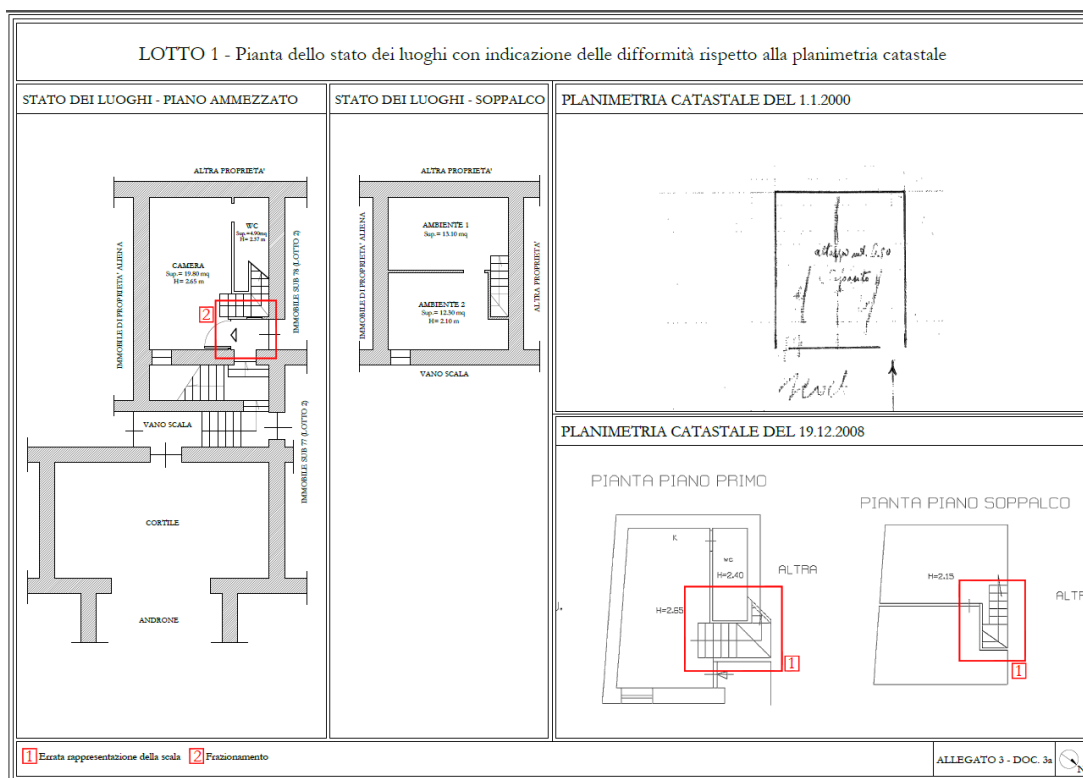
Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali, quanto a foglio, p.lla e sub.



Nel titolo di provenienza a favore degli esecutati ed in quelli più remoti, fino al titolo di provenienza ventennale, i dati catastali (quanto a foglio, p.lla, subalterno) sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (cfr. Allegato 5 – doc. 1, doc.2, doc.3).

Difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale attuale presentata in data 19.12.2008 (cfr. Allegato 3 - doc. 3a), a meno dell'errata rappresentazione della scala di accesso al soppalco. Tuttavia, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale storica, emerge il frazionamento dell'originaria consistenza, dovuto alla realizzazione di un disimpegno di ingresso comune con l'adiacente immobile identificato al sub 78 di cui al LOTTO 2.



Confronto tra 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. Dopo aver ripristinato lo stato dei luoghi, come meglio dettagliato in risposta al quesito h) legittimità urbanistica, sarà necessario presentare pratica Docfa presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, con un costo pari ad € 500,00.

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 procedente. 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 25.6.2024, data di trascrizione del pignoramento, il compendio pignorato risulta di **piena proprietà** per la quota di 1/1 di:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà per averlo acquistato in virtù di atto di compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna del 7.11.2008 rep. 97766 raccolta 36738 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.11.2008 Registro Generale 44513 Registro Particolare 29879 (cfr. Allegato 5 – doc. 1) da potere [REDACTED] [REDACTED] (cfr. Allegato 5 – doc. 1). Con tale atto, gli esecutati acquistano piccolo vano al piano rialzato, della consistenza di 0,5 vani.



Quanto alla più remota provenienza del suddetto immobile, si precisa che:

- ❖ al sig. [REDACTED] sopra detto, la piena proprietà dell'immobile pignorato era pervenuto per acquisto fatto in virtù di atto di compravendita per Notaio Francesco Fasano del 10.3.2006 rep. 8237 raccolta 4812 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 7.4.2006 Registro Generale 15063 Registro Particolare 6488 (cfr. Allegato 5 – doc. 2) da potere [REDACTED] e [REDACTED]. Con tale atto viene trasferito il piccolo vano al piano rialzato, della consistenza di 0,5 vani.
- ❖ Ai signori [REDACTED] e [REDACTED] sopra detti, la quota di 1/2 ciascuno della proprietà dell'immobile pignorato era pervenuto per acquisto fatto in virtù di atto di donazione per Notaio Carlo Tafuri del 11.2.1993 rep. 205895 raccolta 45158 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25.2.1993 Registro Generale 3658 Registro Particolare 2606 (cfr. Allegato 5 – doc. 3) da potere [REDACTED]. Con tale atto viene trasferito il piccolo vano al piano rialzato, della consistenza di 0,5 vani.

P.lla di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Il compendio è stato edificato sulla p.lle terreno in NCT del comune di Napoli al Foglio 138 p.lla 125.

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 A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- tavola 7 - Classificazione tipologica - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - Art.69;
- Proposta PTC Art. 38--Centri e nuclei storici - Aree e componenti d'interesse storico culturale e paesaggistico;
- Tavola 14 - aree di interesse archeologico - Art. 58;



- sito UNESCO cod.IT_726 - Centro storico di Napoli - Centro storico di Napoli area centro storico 1972;
- centro storico prg 1972;
- CLASSE SISMICA 2 - media sismicità;
- Tavola dei vincoli geomorfologici - area stabile.

Come attestato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 1 – doc.4), per l'immobile pignorato non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004. L'immobile inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.

Regolarità edilizia

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1935, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia.

Non è possibile dunque rinvenire alcuna autorizzazione edilizia, ma data l'epoca di costruzione, tale mancanza non comporta alcuna violazione della normativa urbanistico – edilizia e pertanto, il fabbricato, nell'originaria consistenza, è da ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico.

Riguardo all'immobile, in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli (cfr. Allegato 1 - doc.2, doc.3), si sono ricevute attestazione degli Enti nelle quali si certifica che non vi sono istanze di condono, né contenziosi amministrativi.

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.1).

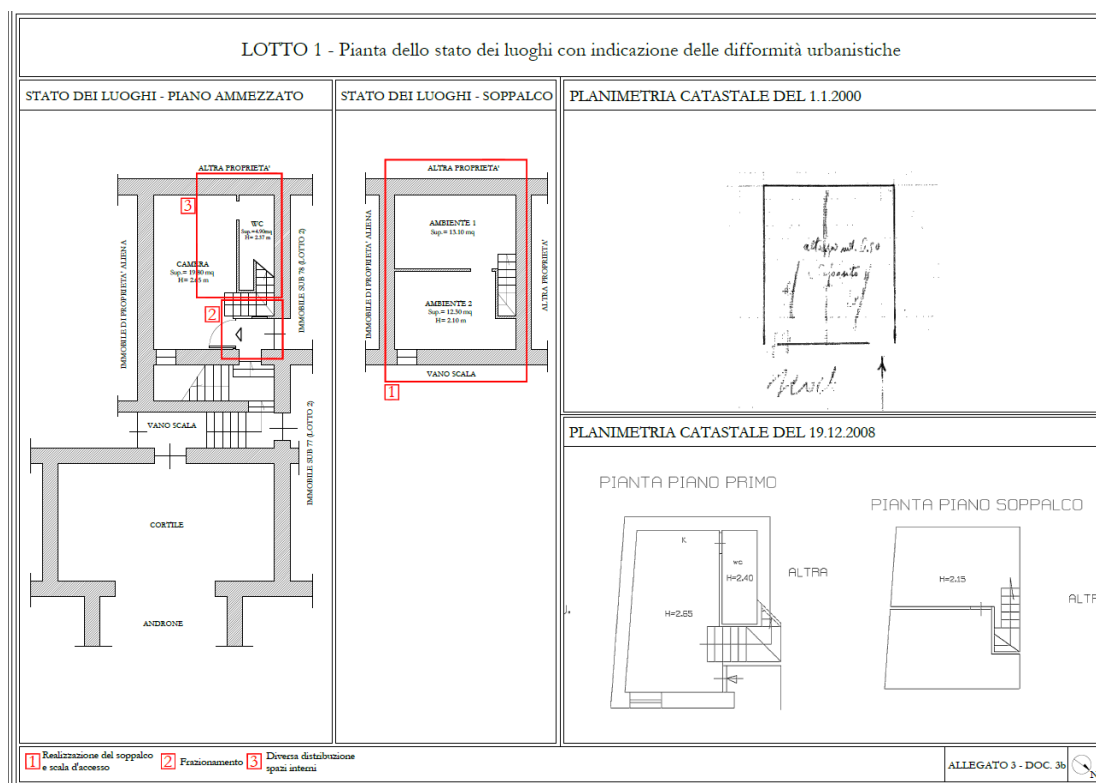


g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità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

Stante la remota costruzione del fabbricato e del cespite pignorato, come detto, non è rinvenibile alcuna pratica edilizia pertanto ad oggi, gli unici grafici riconducibili all'immobile in oggetto sono la planimetria catastale attuale e quella storica che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria storica e quella attuale, si evidenziano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 3b):

- 1) Realizzazione di soppalco e scala di accesso;
- 2) Frazionamento mediante la realizzazione di un disimpegno d'accesso comune con l'immobile adiacente;
- 3) Diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto tra stato dei luoghi e le planimetrie catastali

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 di cui al punto 1) non può essere sanata in quanto rappresenta un aumento di superficie non consentito dalla normativa edilizia/urbanistica vigente ed inoltre, realizzato su un immobile sottoposto a vincolo archeologico da parte della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio. Si deve quindi prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione del soppalco ed il ripristino della muratura, previa acquisizione del parere del competente ufficio della Soprintendenza, previa presentazione di istanza all'Ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e previo deposito della verifica/progetto strutturale dell'opera presso il competente Ufficio regionale del Genio Civile.

Si valuta che il costo forfettario per spese tecniche ed intervento di ripristino è pari almeno a € 15.000,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a €516,00. Si specifica che, all'attualità, in assenza di un'adeguata e specifica indagine tecnica che renda riconoscibile la tecnologia utilizzata per la realizzazione dell'opera ed in mancanza di un progetto strutturale esecutivo di intervento, non è possibile valutare il tipo di intervento strutturale realizzato e che, secondo la normativa vigente, il competente Ufficio regionale del Genio Civile, in sede di istruttoria della pratica, potrebbe richiedere la verifica dell'incidenza strutturale dell'opera di demolizione rispetto alla struttura dell'intero fabbricato e potrebbe prevedere l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria.



La difformità di cui al punto 2) non può essere sanata in quanto in contrasto con la normativa edilizia/urbanistica vigente e regolamento edilizio del comune di Napoli per il centro storico che regola le opere volte al frazionamento degli immobili e che non consente il frazionamento al di fuori della maglia strutturale dell'unità edilizia originaria. Tale circostanza determina l'obbligo di ripristinare l'originaria consistenza dell'unità edilizia, con l'ingresso al cespite (come rappresentato nella planimetria catastale storica) direttamente dalla scala condominiale, con un costo pari almeno a € 3.500,00, previa istanza all'ufficio antiabusivismo e previa eliminazione, a carico dell'aggiudicatario del LOTTO 2, della porta di ingresso dell'adiacente unità immobiliare identificata al sub 78.

La difformità di cui al punto 3) potrà 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 demolizione del soppalco, ripristino della muratura e dell'originario ingresso al cespite e previa presentazione di istanza al competente Ufficio della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio. Si rappresenta che l'eventuale pagamento degli oneri e la conseguente istruttoria delle pratiche edilizie citate, 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 e della Soprintendenza preposta alla tutela del vincolo archeologico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Si rappresenta inoltre, che per quanto l'immobile sia censito catastalmente come abitazione popolare ed attualmente, sia utilizzato come abitazione, l'immobile non può avere tale utilizzo residenziale, in quanto le dotazioni igienico-sanitarie attuali, con particolare riferimento alla presenza di una finestra che prospetta nel vano scala e non verso uno spazio aperto esterno ed il rapporto tra la superficie apribile della finestra e la superficie calpestabile dell'ambiente, sono in contrasto con i requisiti igienico sanitari per destinazione residenziale. Il cespite pignorato dunque, non può avere un uso residenziale.

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.**

Non si è rinvenuta dichiarazione di agibilità. Il certificato di destinazione urbanistica (da allegare ai trasferimenti dei terreni ex L.47/85 e s.m.i.) non è dovuto per il caso in esame.

Non si è rinvenuto 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.**

Come verificato in sede di sopralluogo unitamente al custode giudiziario e come riscontrato in seguito ad accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 1 – doc.6), l'unità immobiliare è occupata dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di contratto di locazione stipulato in data 2.8.2018, registrato il 3.8.2018 e presentato il 3.8.2018 presso l'Ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 al n. 11271 serie 3T (cfr. Allegato 7), antecedentemente alla notifica del pignoramento. In tale contratto si stabilisce la durata



della locazione in anni quattro e si intende tacitamente rinnovato. Il canone di locazione è stabilito in € 100/mese.

k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Come attestato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 1 – doc.4), per l'immobile pignorato non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004. L'immobile inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Per tutti i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta ai quesiti f/g/h.

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 13.11.2008 Registro Generale 44515 Registro Particolare 8212 per la complessiva somma di [REDACTED] a fronte di un capitale di [REDACTED], nascente da atto di mutuo per Notaio Maria Luisa D'Anna del 7.11.2008 repertorio 97768/36740

durata 30 anni

a favore di BANCO DI NAPOLI SOCIETA' PER AZIONI con sede in Napoli C.F.04485191219 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
- [REDACTED]
per la quota di 1/2 della proprietà



immobili: abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 16 categoria A/5

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 19.10.2016 Registro Generale 26935 Registro Particolare 3831 per la complessiva somma di [REDACTED] a fronte di un capitale di [REDACTED] nascente da atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 5.10.2016 repertorio 4545/2016

a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
- [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà

immobili:

Immobile n. 1

abitazione in Napoli al vico della Noce a Fonseca n.5 in NCEU del comune di Napoli alla sezione STE Foglio 6 Particella 220 Subalterno 16 categoria A/5

Immobile n. 2

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 16 categoria A/4 (**di cui al presente LOTTO 1**)

Immobile n. 3

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 77 categoria A/4

Immobile n. 4

ufficio in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 78 categoria A/10

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 19.10.2016 Registro Generale 26935 Registro Particolare 3832



per la complessiva somma di [REDACTED] a fronte di un capitale di [REDACTED] nascente da atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 5.10.2016 repertorio 4545

a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
- [REDACTED]
per la quota di 1/2 della proprietà

immobili:

Immobile n. 1

abitazione in Napoli al vico della Noce a Fonseca n.5 in NCEU del comune di Napoli alla sezione STE Foglio 6 Particella 220 Subalterno 16 categoria A/5

Immobile n. 2

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 16 categoria A/4 (**di cui al presente LOTTO 1**)

Immobile n. 3

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 77 categoria A/4

Immobile n. 4

ufficio in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 78 categoria A/10

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25.6.2024 Registro Generale 19017 Registro Particolare 14723 nascente da atto Uff. Giudiziario UNEP Tribunale di Napoli del 12.6.2024 repertorio 4848

a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà



- [REDACTED]
per la quota di 1/2 della proprietà

immobili:Immobilabile n. 1

abitazione in Napoli al vico della Noce a Fonseca n.5 in NCEU del comune di Napoli alla sezione STE Foglio 6 Particella 220 Subalterno 16 categoria A/5

Immobilabile n. 2

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 16 categoria A/4 (**di cui al presente LOTTO 1**)

Immobilabile n. 3

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 77 categoria A/4

Immobilabile n. 4

ufficio in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 78 categoria A/10

Riguardo ai vincoli ed oneri condominiali si rinvia alla risposta al quesito o).

1. **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, come riferito dall'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

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

- m. **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.

- n. 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.

Per le formalità pregiudizievoli e/o inerenti si rimanda alla risposta al quesito k).

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta ai quesiti f/g/h.

Per i vincoli e gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito o).

- o. 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.**

Vincoli e oneri di natura condominiale

A seguito di richiesta presentata dalla scrivente all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Area 2 Ufficio provinciale di Napoli 3 in data 11.12.2025, l'Ufficio, in data 5.1.2026 (cfr. Allegato 1 – doc.6) attestava l'esistenza del CONDOMINIO VICO MELOFIOCCOLO 14 C.F. 94126950636 con Sede Legale Vico Melofioccolo 14, 80134 - Napoli (NA), con indicazione del nominativo dell'Amministratore. L'Amministratore pro tempore, dopo ricerca dei recapiti effettuata dalla scrivente, è stato contattato per vie brevi ed a mezzo mail in data 7.1.2026 (cfr. Allegato 1 – doc.5) al fine di ricevere le informazioni di natura condominiale riguardante il cespite in oggetto.

L'Amministratore di Condominio, in seguito a corrispondenza intercorsa, riferisce quanto segue (cfr. Allegato 1 – doc.5):

- la quota condominiale è pari a € 26 mensili nella quale sono comprese luce pulizia e amministrazione;
- non ci sono pendenze ad oggi, per condominio ordinario;
- c'è una pendenza di € 52,00 per un spesa di ripristino a verticale della pluviale rotta nessun decreto ingiuntivo ad oggi;
- ci sono lavori approvati ed appaltati ma mai ancora eseguiti, per un totale di €90.000+iva, per rifacimento cassa scale e scale comprese nel luglio del 2025;
- nessuna causa in corso;
- non vi è Regolamento di Condominio.



L'Amministratore di Condominio ha fornito le tabelle millesimali, e dall'analisi dei grafici redatti a corredo della stesse, si evince che il cespite pignorato (sub 16) condivide i millesimi di proprietà con l'adiacente sub 78 di cui al LOTTO 2, per un totale di 45.30 millesimi di proprietà.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti ai debitori e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

- p. 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

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **33.00mq.**

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 € 1.450,00 valore max € 2.200,00

Indagini dirette:

valore € 2.200,00

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- Unità immobiliare Pendino Santa Barbara - 37 mq	€ 60 000,00	€ 51 000,00	€ 1 378,38	€ 1 621,62
N.2- Unità immobiliare Largo Ecce Homo - 50 mq	€ 125 000,00	€ 106 250,00	€ 2 125,00	€ 2 500,00
N.3- Unità immobiliare Vico San Giovanni Maggiore - 20 mq	€ 80 000,00	€ 68 000,00	€ 3 400,00	€ 4 000,00
N.4- Unità immobiliare Vico San Geronimo - 84 mq	€ 198 000,00	€ 168 300,00	€ 2 003,57	€ 2 357,14
N.5- Unità immobiliare Via Zannotti - 30 mq	€ 75 000,00	€ 63 750,00	€ 2 125,00	€ 2 500,00
Valori medi			€ 2 206,39	€ 2 595,75

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di vico Melofioccolo, evidenzia valori unitari medi arrotondati di 2.200,00/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 2.600,00/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)	51.000	68.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	37	20	33
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	0	1	1
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	3	3	3

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	51.000,00	68.000,00
Data (mesi)	127,50	170,00
Superficie principale (mq)	1.378,38	1.378,38
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	1.020	1.360
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)	51.000,00	68.000,00
Data (mesi)	-1.530,00	-2.040,00
Superficie principale (mq)	-5.513,51	17.918,92
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	1.020	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		
Prezzo corretto	€ 44.976,49	€ 83.878,92

PREZZO MEDIO UNITARIO

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 1.820,00

€ 60.000,00

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 di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per redazione pratica docfa pari almeno a € 500,00;
- √ costi per regolarizzazione urbanistica pari almeno a € 24.032,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \text{€ } 60\,000,00 - \quad \text{€ } 500,00 - \quad \text{€ } 600,00 - \quad \text{€ } 500,00 - \quad \text{€ } 24\,032,00 = \quad \text{€ } 34\,368,00$$



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO LOCATO

Stante la presenza del contratto di locazione opponibile, si dovrà valutare la riduzione di valore, tenendo conto della scadenza del contratto, con un'incidenza dello stato occupazionale pari al 5%.

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore di mercato locato in virtù di contratto opponibile, è pari arrotondato:

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore di mercato locato in virtù di contratto opponibile, è pari arrotondato:

$$\begin{aligned} & \text{€ 34 368,00} \times 5 \% = \text{€ 1 718,40} \\ V = & \text{€ 34 368,00} - \text{€ 1 718,40} = \text{€ 32 649,60} \end{aligned}$$

VALORE DI MERCATO LOCATO

€ 33.000,00

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 delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ **presenza di difformità edilizie da ripristinare;**
- √ **riduzione di valore per eventuali ulteriori oneri condominiali insoluti;**
- √ **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:

$$\text{€ 33 000,00} \times 10 \% = \text{€ 3 300,00}$$

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

$$V = \text{€ 33 000,00} - \text{€ 3 300,00} = \text{€ 29 700,00}$$

ovvero arrotondato a:



**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO
QUOTA 1/1 PROPRIETA'
CON CONTRATTO OPPONIBILE**

€ 30.000,00

q. 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 quota di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.

r. 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.

Dagli estratti di matrimoni acquisiti dal custode giudiziario (cfr. Allegato 6), si evince che:

- il sig. ██████████ ha contratto matrimonio in dat ██████████ in regime di separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Napoli in data ██████████ è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi;
- il sig. ██████████ ha contratto matrimonio in data ██████████ in regime di separazione dei beni.

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

Non si sono rinvenute trascrizioni di altri pignoramenti.

Lo 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:

ALLEGATI LOTTO 1 - Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 16

Allegato 1 – Corrispondenza



- doc.1 – Attestazione ufficio tecnico comune di Napoli
- doc.2 – Attestazione ufficio condono comune di Napoli
- doc.3 – Attestazione ufficio antiabusivismo comune di Napoli
- doc.4 – Attestazione Soprintendenza
- doc.5 – Corrispondenza amministratore di condominio
- doc.6 – Corrispondenza Uffici Agenzia delle Entrate

Allegato 2 – Visure catastali

- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetria catastale
- doc.3 – Estratto di mappa attuale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

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

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo
- doc.3a – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale/difformità catastali
- doc.3b – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale/difformità urbanistiche
- doc.4 – Sovrapposizione mappa catastale - satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico**Allegato 5 - Titoli di provenienza**

- doc.1 – Atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'Anna del 7.11.2008, repertorio n. 97766
- doc.2 – Atto di compravendita per Notaio Francesco Fasano del 10.3.2006 repertorio n. 8237
- doc.3 – Atto di donazione per Notaio Carlo Tafuri del 11.2.1993 repertorio n. 205895

Allegato 6 – Estratti di matrimonio**Allegato 7 – Contratto di locazione**

Con osservanza

Napoli, lì 30 gennaio 2026

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano



LOTTO 2



LOTTO 2**DUE UNITA' IMMOBILIARI in Napoli, al vico Melofioccolo n.14****Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 77 e sub 78**

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.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio dr. Vincenzo Calderini, nella quale si certifica la proprietà in capo agli esecutati in virtù di atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'Anna del 7.11.2008, repertorio n. 97766, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.11.2008 ai nn. 44513/29879 (cfr. Allegato 12 – doc. 1).

Nella certificazione agli atti si attestano la provenienza al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, le formalità pregiudizievoli a tutto il 25.6.2024 ed i dati catastali del cespite pignorato.

Dagli estratti di matrimoni acquisiti dal custode giudiziario (cfr. Allegato 13), si evince che:

- il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Napoli in data [REDACTED] è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi;
- il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni.



Al fine di individuare univocamente l'immobile pignorato, l'Esperto ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale e mappa terreni (cfr. Allegato 9 - da doc. 1 a doc. 3).

- 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.**

LOTTO 2

DUE UNITA' IMMOBILIARI, attualmente utilizzate come abitazioni con autonomi ingressi, collocate al piano ammezzato (catastalmente piano primo), ubicate in Napoli, al vico Melofioccolo n.14, composte da:

- la prima (attuale sub 77), ingresso, pranzo/cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio,
- la seconda (attuale sub 78), due ambienti, cucina e bagno;

il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 77 – categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 89 mq (Totale escluse aree scoperte 89.00 mq) – Rendita €162,68 – Indirizzo catastale vico Melofioccolo n.14 – Int. A - Piano 1;
- Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 78 – categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 41 mq – Rendita € 774,69 – Indirizzo catastale vico Melofioccolo n.14 – Int. B - Piano 1.



I dati catastali indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli che individuavano i cespiti all'epoca del pignoramento e della relativa trascrizione e con quelli che lo individuano all'attualità.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali nei dati catastali, quanto a foglio, p.la e sub.

In riferimento al livello di piano, si rappresenta che quello rinvenuto sui luoghi è il piano ammezzato, in luogo di quello indicato in visura catastale, piano primo. La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come incongruente indicazione del livello di piano, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

NOTA SULLA CONSISTENZA OGGETTO DI TRASFERIMENTO

Si rappresenta che l'ingresso all'unità immobiliare identificata al sub 78, allo stato attuale, avviene attraverso un disimpegno ricavato dalla consistenza dell'adiacente sub 16 di cui al LOTTO 1. La superficie del disimpegno infatti, è stata frazionata dall'originaria consistenza del LOTTO 1 per consentire l'accesso anche al sub 78, accesso che dovrà essere eliminato, come meglio dettagliato in risposta al quesito h) legittimità urbanistica.

Confini

L'immobile, nell'intera consistenza, confina a nord con immobile di altra proprietà, a sud con immobile sub 16, cortile ed androne, ad est con androne del civico n.15, ad ovest con 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..

LOTTO 2 - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Il compendio pignorato è collocato al vico Melofioccolo, nella zona centrale della città, a ridosso di c.so Umberto I e p.zza Bovio, nelle immediate vicinanze della fermata "Università" della metropolitana, in una zona ottimamente servita anche dalla viabilità pubblica su gomma. Il fabbricato in cui il compendio è collocato è privo di ascensore e si presenta in carenti condizioni di manutenzione.





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



Foto 3 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato - androne



Foto 5 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato - ingresso al vano scala che conduce all'immobile pignorato



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

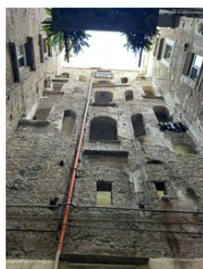


Foto 4 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato - cortile



Foto 6 - Vano scala di accesso all'immobile pignorato

Estratto del repertorio fotografico

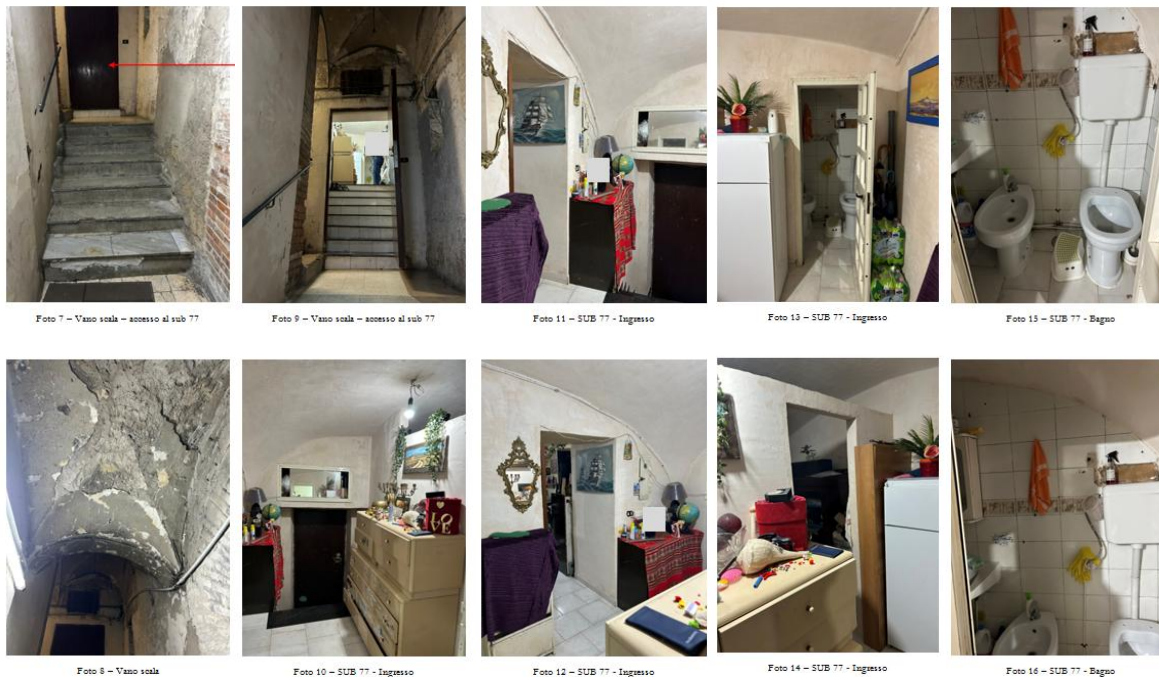
Quota di 1/1 del diritto di proprietà di due unità immobiliari, attualmente utilizzate come abitazioni con autonomi ingressi, collocate al piano ammezzato (catastalmente piano primo), ubicate in Napoli, al vico Melofioccolo n.14, composte da:

- la prima (attuale sub 77), ingresso, pranzo/cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio;
- la seconda (attuale sub 78), due ambienti, cucina e bagno.

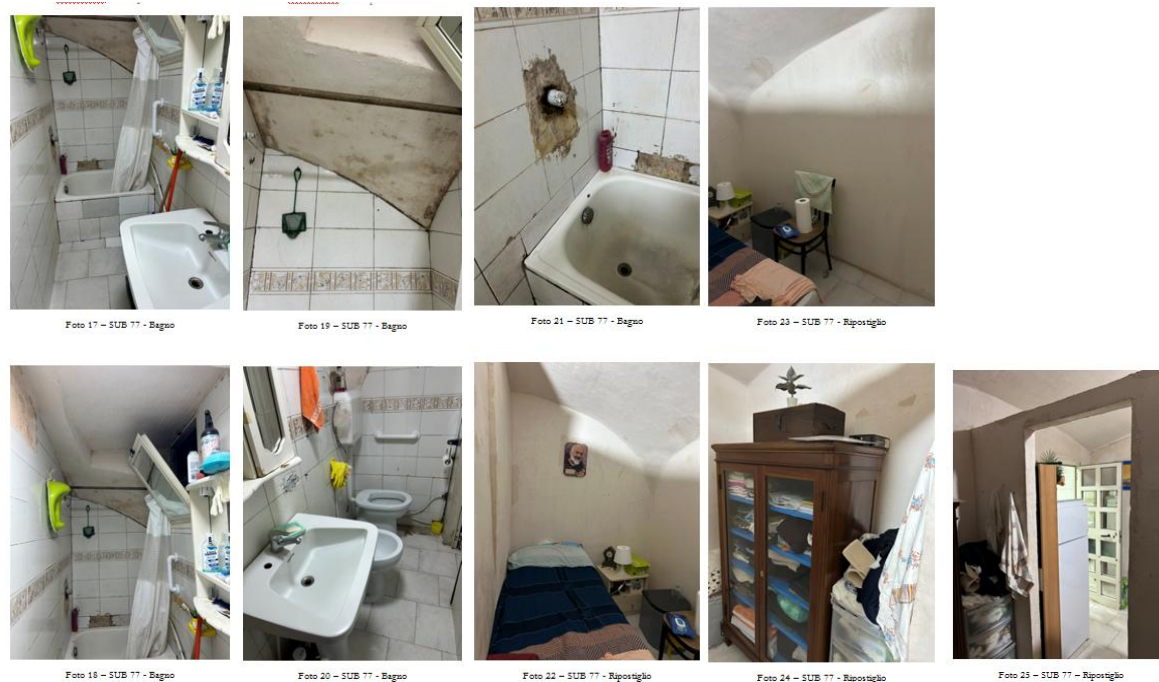
UNITA' IMMOBILIARE SUB 77

La prima unità immobiliare è accessibile salendo la prima rampa scala, di fronte, in un ingresso raggiungibile attraverso una scala posta all'interno del cespite, ingresso che distribuisce: il bagno dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e di una piccola vasca; il ripostiglio, attualmente utilizzato come camera, diviso dall'ingresso da un tramezzo che non giunge fino al solaio.





Estratto del repertorio fotografico



Estratto del repertorio fotografico

Dall'ingresso, di altezza pari a 2.39 m e coperto con volta a botte, è poi accessibile la zona pranzo/cucina, di altezza pari a 2.52 m e coperta con volta a vela, dotata di una porta finestra che da accesso al balcone che prospetta sul cortile.





Foto 27 - SUB 77 - Pranzo/cucina



Foto 29 - SUB 77 - Pranzo/cucina



Foto 31 - SUB 77 - Pranzo/cucina



Foto 26 - SUB 77 - Pranzo/cucina



Foto 28 - SUB 77 - Pranzo/cucina



Foto 30 - SUB 77 - Pranzo/cucina



Foto 32 - SUB 77 - Pranzo/cucina

Estratto del repertorio fotografico

Dalla zona pranzo è accessibile la camera n.1, di altezza pari a 2.52 m e coperta con volta a botte, dotata di una porta finestra che da accesso al balconcino che prospetta nell'androne del civico n. 15.



Foto 33 - SUB 77 - Camera n.1



Foto 35 - SUB 77 - Camera n.1



Foto 37 - SUB 77 - Camera n.1



Foto 39 - SUB 77 - Camera n.1



Foto 34 - SUB 77 - Camera n.1



Foto 36 - SUB 77 - Camera n.1

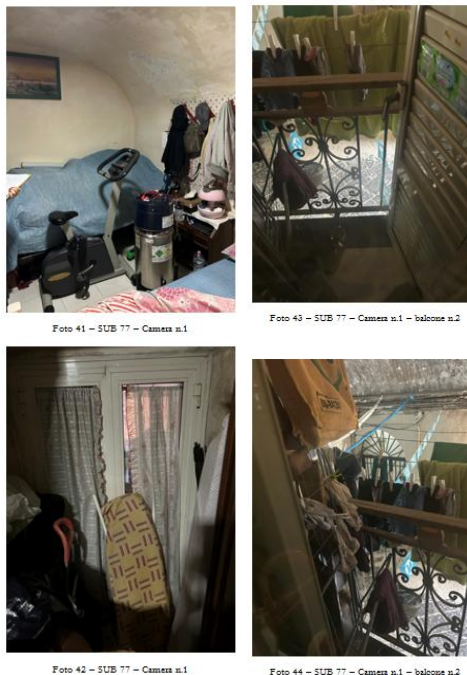


Foto 38 - SUB 77 - Camera n.1



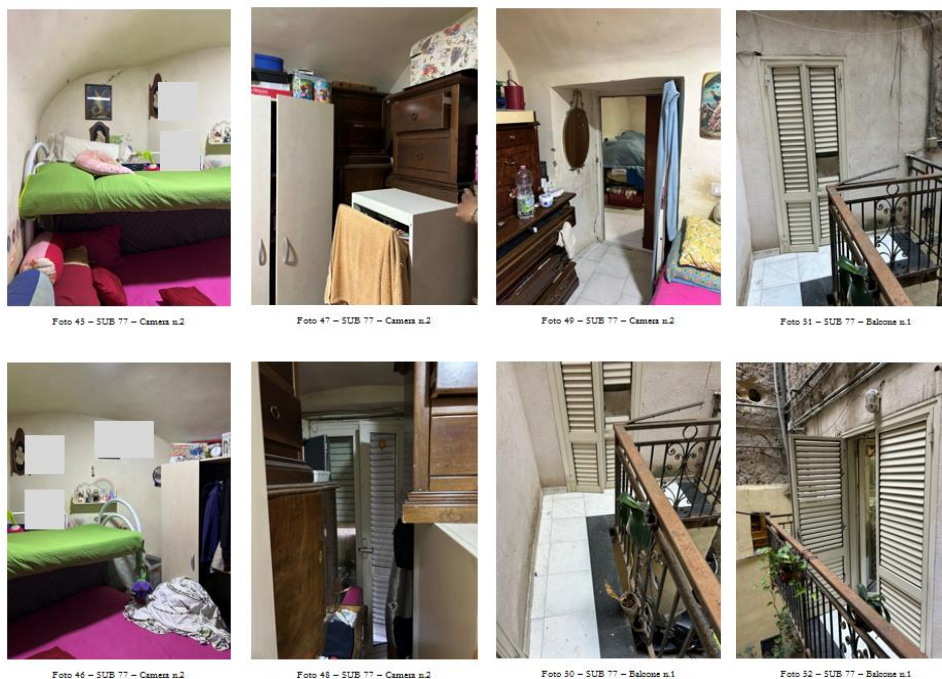
Foto 40 - SUB 77 - Camera n.1

Estratto del repertorio fotografico



Estratto del repertorio fotografico

Dalla camera n.1 si accede poi alla camera n.2 dotata di una porta finestra che da accesso al balcone che prospetta sul cortile.



Estratto del repertorio fotografico

L'immobile si trova in cattive condizioni di manutenzione, con macchie di umidità diffuse a soffitto ed a parete, con gli impianti idrico ed elettrico di remota fattura e non a norma e finiture di livello economico che si presentano ormai deteriorate. La fornitura



gas viene assicurata mediante una bombola gas e l'acqua calda sanitaria attraverso uno scaldino elettrico collocato nella cucina.

La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ex art. DM 37/08 e s.m.i., potrà essere acquisita con un costo pari almeno a € 500,00 previo completo rifacimento dell'impianto.

Il cespite è inoltre privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente che potrà essere acquisito successivamente, dall'aggiudicatario, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., e trasmesso al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

UNITA' IMMOBILIARE SUB 78

La seconda unità immobiliare è accessibile salendo la prima rampa scala e pochi altri gradini che conducono su un pianerottolo dal quale, sulla sinistra, continua la scala condominiale e di fronte, si accede, attraverso pochi gradini, ad un piccolo disimpegno.



Foto 53 - Vaso scale - vano di disimpegno comune d'accesso all'immobile pignorato sub 78



Foto 55 - Disimpegno comune d'accesso all'immobile pignorato sub 78
ingresso al cespite adiacente di cui al LOTTO 1



Foto 54 - Disimpegno comune d'accesso all'immobile pignorato sub 78 - ingresso al cespite



Estratto del repertorio fotografico

E' necessario precisare che tale disimpegno, attualmente comune all'immobile al presente LOTTO 2 (sub 78) ed all'immobile al LOTTO 1 (sub 16), è parte della consistenza del LOTTO 1. La superficie del disimpegno infatti, è stata frazionata dall'originaria consistenza del LOTTO 1 per consentire l'accesso anche al sub 78,



accesso che dovrà essere eliminato, come meglio dettagliato in risposta al quesito h) legittimità urbanistica. L'ingresso al cespite avviene in un ambiente attualmente utilizzato come camera, privo di aperture e di altezza pari a 2.42, dal quale si accede: alla cucina, di altezza pari a 2.26 m, coperta con volta e priva di aperture;



Foto 57 - SUB 78 - Ambiente n.1



Foto 59 - SUB 78 - Ambiente n.1



Foto 61 - SUB 78 - Ambiente n.1



Foto 63 - SUB 78 - Ambiente n.1



Foto 58 - SUB 78 - Ambiente n.1



Foto 60 - SUB 78 - Ambiente n.1



Foto 62 - SUB 78 - Ambiente n.1



Foto 64 - SUB 78 - Ambiente n.1 - verso l'Ambiente n.2

Estratto del repertorio fotografico



Foto 73 - SUB 78 - Cucina



Foto 72 - SUB 78 - Cucina



Foto 74 - SUB 78 - Cucina



Foto 75 - SUB 78 - Cucina

Estratto del repertorio fotografico



al bagno coperto con volta e dotato di un piccolo lavabo, bidet, vaso igienico e doccia a pavimento;



Foto 77 - SUB 78 - Bagno



Foto 79 - SUB 78 - Bagno



Foto 76 - SUB 78 - Bagno



Foto 78 - SUB 78 - Bagno



Foto 80 - SUB 78 - Bagno

Estratto del repertorio fotografico

all'ambiente n.2, attualmente utilizzato come camera, di altezza pari a 2.60 m, dotato di una finestra che prospetta in una vanella.



Foto 65 - SUB 78 - Ambiente n.2



Foto 67 - SUB 78 - Ambiente n.2



Foto 69 - SUB 78 - Ambiente n.2

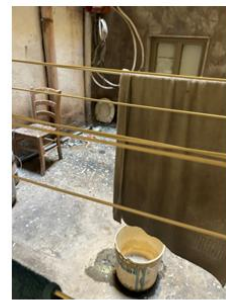


Foto 71 - SUB 78 - Vanella nella quale prospetta la finestra dell'Ambiente n.2



Foto 66 - SUB 78 - Ambiente n.2



Foto 68 - SUB 78 - Ambiente n.2



Foto 70 - SUB 78 - Vanella nella quale prospetta la finestra dell'Ambiente n.2



Foto 72 - SUB 78 - Cucina

Estratto del repertorio fotografico

Nella cucina si rinviene una tubazione a vista di aspirazione cappa cucina, proveniente dall'adiacente unità immobiliare identificata al sub 16 di cui al LOTTO 1, tubazione che

continua sulla parete ed attraversa il solaio verso una proprietà aliena. La tubazione dovrà essere rimossa e si dovrà ripristinare la continuità strutturale del muro e del solaio, mediante chiusura della traccia operata

L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, con gli impianti idrico ed elettrico di remota fattura e non a norma e finiture di livello economico, non è dotato di fornitura gas e l'acqua calda sanitaria è assicurata attraverso uno scaldino elettrico collocato nel bagno.

La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ex art. DM 37/08 e s.m.i., potrà essere acquisita con un costo pari almeno a € 500,00 previo completo rifacimento dell'impianto.

Il cespite è inoltre privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente che potrà essere acquisito successivamente, dall'aggiudicatario, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., e trasmesso al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

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

UNITÀ IMMOBILIARE SUB 77	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiungliata
Ingresso	A	Residenziale	6.70 mq	1	6.70 mq
Pranzo/cucina	A	Residenziale	22.50 mq	1	22.50 mq
Camera n.1	A	Residenziale	14.30 mq	1	14.30 mq
Camera n.2	A	Residenziale	9.80 mq	1	9.80 mq
Bagno	A	Residenziale	3.60 mq	1	3.60 mq
Ripostiglio	A	Residenziale	5.90 mq	1	5.90 mq
Tot. sup. netta			62.80 mq		
Balcone n.1	A	Residenziale	3.30 mq	0.25	0.80 mq
Balcone n.2	A	Residenziale	0.70 mq	0.25	0.20 mq
UNITÀ IMMOBILIARE SUB 78	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiungliata
Ambiente n.1	A	Residenziale	10.70 mq	1	10.70 mq
Ambiente n.2	A	Residenziale	7.40 mq	1	7.40 mq
Cucina	A	Residenziale	7.60 mq	1	7.60 mq
Bagno	A	Residenziale	2.30 mq	1	2.30 mq
Tot. sup. netta			28.00 mq		

per una superficie netta calpestabile, arrotondata, del sub 77 pari a 63.00 mq e del sub 78 pari a 28.00 mq, una superficie dei balconi pari a 4.00 mq ed una superficie lorda



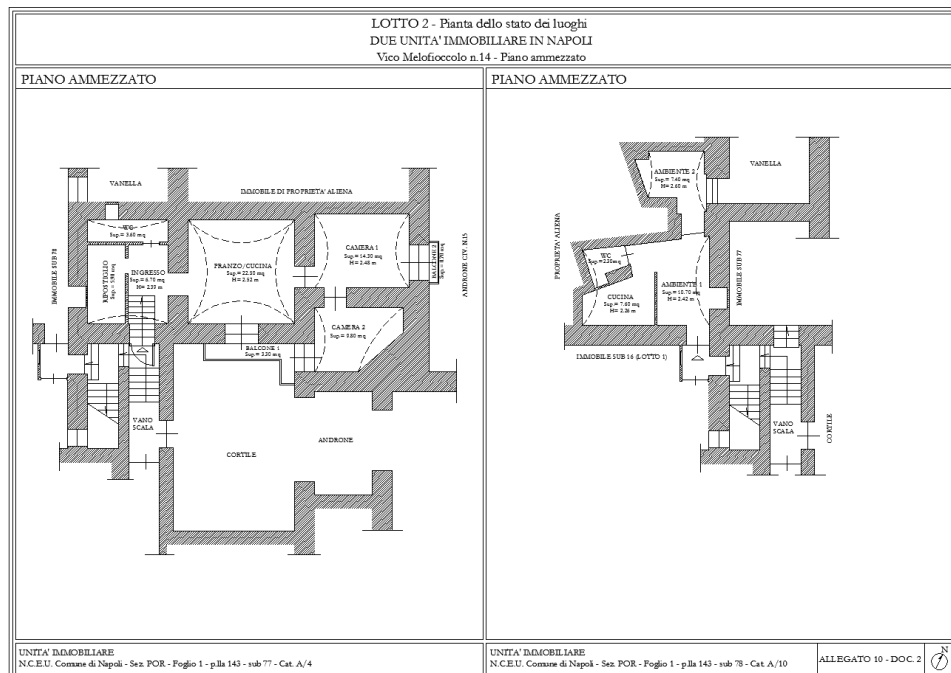
commerciale pari a 101.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è, arrotondata, pari a **101.00 mq**, data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'unità immobiliare sub 77 pari a 81.00 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, ponderata con coefficiente pari allo 0.85 (per altezza inferiore a quella minima stabilita dai regolamenti edilizi ed igienico sanitari), ovvero pari a $81.00 \text{ mq} \times 0.85 = \underline{68.90 \text{ mq}}$;
- √ superficie del balcone n.1 e n.2 (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $3.30 \text{ mq} \times 0.25 = 0.80 \text{ mq}$ e $0.70 \text{ mq} \times 0.25 = 0.20 \text{ mq}$ per un totale ragguagliato pari a 1.00 mq;
- √ superficie lorda dell'unità immobiliare sub 78 pari a 36.00 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, ponderata con coefficiente pari allo 0.85 (per altezza inferiore a quella minima stabilita dai regolamenti edilizi ed igienico sanitari), ovvero pari a $36.00 \text{ mq} \times 0.85 = \underline{30.60 \text{ mq}}$.

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.



Rilievo stato dei luoghi

SCHEMA SINTETICO

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di due unità immobiliari, attualmente utilizzate come abitazioni con autonomi ingressi, collocate al piano ammezzato (catastalmente piano primo), ubicate in Napoli, al vico Melofioccolo n.14, composte da:

- la prima (attuale sub 77), ingresso, pranzo/cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio;
- la seconda (attuale sub 78), due ambienti, cucina e bagno.

il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 77 – categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 89 mq (Totale escluse aree scoperte 89.00 mq) – Rendita €162,68 – Indirizzo catastale vico Melofioccolo n.14 – Int. A - Piano 1;
Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 78 – categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 41 mq – Rendita € 774,69 – Indirizzo catastale vico Melofioccolo n.14 – Int. B - Piano 1.

L'immobile, nell'intera consistenza, confina a nord con immobile di altra proprietà, a sud con immobile sub 16, cortile ed androne, ad est con androne del civico n.15, ad ovest con proprietà aliena.

Per il sub 77 lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale attuale presentata in data 4.2.2009, per le seguenti difformità: Realizzazione del balcone che prospetta sul cortile e trasformazione delle finestre in porte finestre.

Per il sub 78 lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale attuale presentata in data 16.4.2009, per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale storica, emerge che l'ingresso attuale avviene dal disimpegno di pertinenza esclusiva dell'adiacente Sub 16 – Lotto 1.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1935, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia. Non è possibile dunque rinvenire alcuna autorizzazione edilizia, ma data l'epoca di costruzione, tale mancanza non comporta alcuna violazione della normativa urbanistico – edilizia e pertanto, il fabbricato, nell'originaria consistenza, è da ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico. Stante la remota costruzione del fabbricato e del cespite pignorato, come detto, non è rinvenibile alcuna pratica edilizia pertanto ad oggi, l'unico grafico riconducibile all'immobile in oggetto è la planimetria catastale



attuale e quella storica che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile. Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria storica e quella attuale, si evidenziano le seguenti difformità: Frazionamento in due distinte unità immobiliari; Realizzazione del balcone che prospetta sul cortile e trasformazione delle finestre in porte finestre; Diverso posizionamento della scala; Diversa distribuzione degli spazi interni; Realizzazione del vano di accesso del sub 78 e fusione con l'adiacente sub 16. Si rappresenta inoltre che, come è possibile riscontrare dalla visura catastale del sub 78, per tale cespite è stata effettuata una variazione di destinazione d'uso da A/5 ad A/10. Le difformità di cui ai punti 1), 2), 5) e la variazione della destinazione d'uso per il sub 78 (da A/5 a A/10), non possono essere sanate in quanto in contrasto con la normativa edilizia/urbanistica vigente, si deve quindi prevedere il ripristino dello stato dei luoghi. Le difformità di cui ai punti 3) e 4) potranno essere sanate, mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, previo ripristino dell'originaria consistenza del cespite e previa presentazione di istanza al competente Ufficio della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio. 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 e della Soprintendenza preposta alla tutela del vincolo archeologico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Si rappresenta inoltre, che per quanto il sub 77 sia censito catastalmente come abitazione popolare ed il sub 78 sia censito catastalmente come ufficio ed attualmente, entrambi gli immobili siano utilizzati come abitazioni, i cespiti non possono avere né un utilizzo residenziale (sub 77) né un utilizzo ad ufficio (sub 78), in quanto in contrasto con i requisiti minimi imposti dai regolamenti igienico sanitari. 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.

Pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'Anna del 7.11.2008, repertorio n. 97766, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.11.2008 ai nn. 44513/29879.

Prezzo a base d'asta: € 97.000,00

- 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.III, sub) con le risultanze catastali attuali.**

Dati catastali

IL LOTTO 2 è come di seguito censito in NCEU del comune di Napoli:

DUE UNITA' IMMOBILIARI, attualmente utilizzate come abitazioni con autonomi ingressi, collocate al piano ammezzato (catastalmente piano primo), ubicate in Napoli, al vico Melofioccolo n.14, composte da:

- la prima (attuale sub 77), ingresso, pranzo/cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio,
- la seconda (attuale sub 78), due ambienti, cucina e bagno;

il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione POR - Foglio 1 - p.III 143 - sub 77 – categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 89 mq (Totale escluse aree scoperte 89.00 mq) – Rendita €162,68 – Indirizzo catastale vico Melofioccolo n.14 – Int. A - Piano 1 - intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED]



Storia catastale

Gli immobili pignorati, hanno subito le seguenti variazioni catastali (cfr. Allegato 9 – doc. 1, doc.2):

- in seguito a VARIAZIONE del 16/04/2009 Pratica n. NA0339662 in atti dal 16/04/2009 DIVIS. -VAR. DESTINAZ.-VAR. INTERNE (n. 24269.1/2009) è stato soppresso l'originario sub 15 e sono stati costituiti il sub 77 di categoria A/4 di 3,5 vani ed il sub 78 di categoria A/10 di 2,5 vani;
- l'originario sub 15 era censito con i medesimi dati catastali a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987.

Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di acquisto alle risultanze catastali

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali, quanto a foglio, p.lla e sub.

Nel titolo di provenienza a favore degli esecutati ed in quelli più remoti, fino al titolo di provenienza ventennale, veniva trasferito l'intero immobile all'originario sub 15 da cui sono poi derivati i sub 77 e 78 pignorati (cfr. Allegato 12 – doc. 1, doc.2, doc.3).

Difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

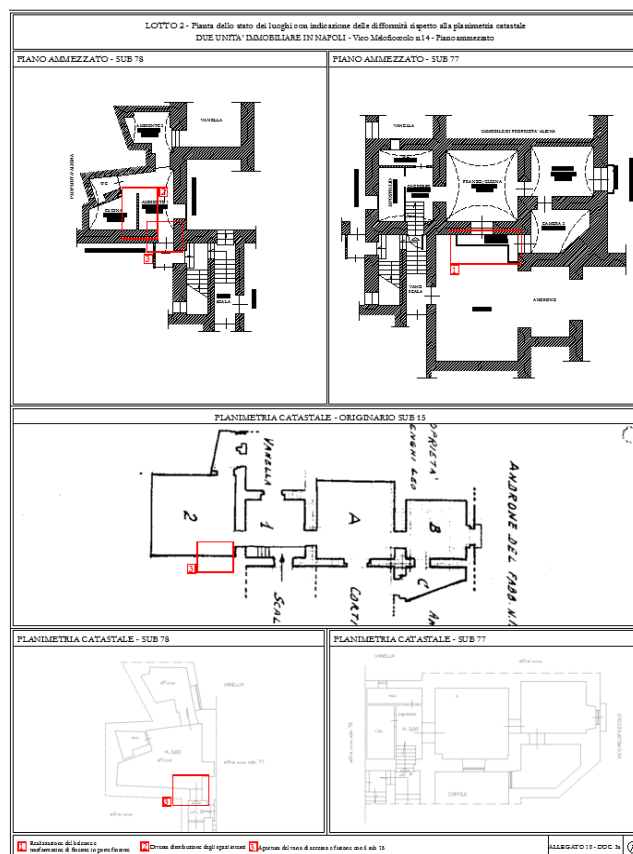
Per il sub 77 lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale attuale presentata in data 4.2.2009 (cfr. Allegato 10 - doc. 3a), per le seguenti difformità:

- 1) Realizzazione del balcone che prospetta sul cortile e trasformazione delle finestre in porte finestre.

Per il sub 78 lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale attuale presentata in data 16.4.2009 (cfr. Allegato 10 - doc. 3a), per le seguenti difformità:

- 2) Diversa distribuzione degli spazi interni.
- 3) Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale storica, emerge che l'ingresso attuale avviene dal disimpegno di pertinenza esclusiva dell'adiacente Sub 16 – Lotto 1.





Confronto tra 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. Dopo aver ripristinato lo stato dei luoghi, come meglio dettagliato in risposta al quesito h) legittimità urbanistica, sarà necessario ripresentare pratica Docfa presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio con un costo pari ad € 500,00.

- 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 25.6.2024, data di trascrizione del pignoramento, il compendio pignorato risulta di **piena proprietà** per la quota di 1/1 di:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà per averlo acquistato in virtù di atto di compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna del 7.11.2008 rep. 97766 raccolta 36738 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.11.2008 Registro Generale 44513 Registro Particolare 29879 (cfr. Allegato 12 – doc. 1) da potere [REDACTED] [REDACTED] Con tale atto, gli esecutati acquistano l'immobile in NCEU Sez. POR Foglio 1 p.lla 143 sub 15 da cui sono poi derivati i sub 77 e 78 pignorati.

Quanto alla più remota provenienza del suddetto immobile, si precisa che:

- ❖ al sig. [REDACTED] sopra detto, la piena proprietà dell'immobile pignorato era pervenuto per acquisto fatto in virtù di atto di compravendita per Notaio Francesco Fasano del 10.3.2006 rep. 8237 raccolta 4812 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 7.4.2006 Registro Generale 15064 Registro Particolare 6489 (cfr. Allegato 12 – doc. 2) da potere [REDACTED] [REDACTED] Con tale atto viene trasferito l'immobile in NCEU Sez. POR Foglio 1 p.lla 143 sub 15 da cui sono poi derivati i sub 77 e 78 pignorati..



- ❖ Ai signori ██████████ sopra detto, la quota di 1/1 della proprietà dell'immobile pignorato era pervenuto per acquisto fatto in virtù di atto di compravendita per Notaio Gaetano Catalano del 24.5.1980 rep. 10489 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 28.5.1980 Registro Generale 10133 Registro Particolare 7945 (cfr. Allegato 12 – doc. 3) da potere ██████████ ██████████. Con tale atto viene trasferito l'immobile in NCEU Sez. POR Foglio 1 p.lla 143 sub 15 da cui sono poi derivati i sub 77 e 78 pignorati..

P.lla di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Il compendio è stato edificato sulla p.lle terreno in NCT del comune di Napoli al Foglio 138 p.lla 125.

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 A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- tavola 7 - Classificazione tipologica - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - Art.69;
- Proposta PTC Art. 38--Centri e nuclei storici - Aree e componenti d'interesse storico culturale e paesaggistico;
- Tavola 14 - aree di interesse archeologico - Art. 58;
- sito UNESCO cod.IT_726 - Centro storico di Napoli - Centro storico di Napoli area centro storico 1972;
- centro storico prg 1972;
- CLASSE SISMICA 2 - media sismicità;
- Tavola dei vincoli geomorfologici - area stabile.

Come attestato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 8 – doc.4), per l'immobile pignorato non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e le disposizioni di cui all'art. 58



(aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004. L'immobile inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.

Regolarità edilizia

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1935, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia.

Non è possibile dunque rinvenire alcuna autorizzazione edilizia, ma data l'epoca di costruzione, tale mancanza non comporta alcuna violazione della normativa urbanistico – edilizia e pertanto, il fabbricato, nell'originaria consistenza, è da ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico.

Riguardo all'immobile, in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli (cfr. Allegato 8 - doc.2, doc.3), si sono ricevute attestazione degli Enti nelle quali si certifica che non vi sono istanze di condono, né contenziosi amministrativi.

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 8 - doc.1).

- 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.**

Stante la remota costruzione del fabbricato e del cespite pignorato, come detto, non è rinvenibile alcuna pratica edilizia pertanto ad oggi, l'unico grafico riconducibile all'immobile in oggetto è la planimetria catastale attuale e quella storica che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria storica e quella attuale, si



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..

Le difformità di cui ai punti 1), 2), 5) e la variazione della destinazione d'uso per il sub 78 (da A/5 a A/10), non possono essere sanate in quanto in contrasto con la normativa edilizia/urbanistica vigente che regola le opere volte al frazionamento degli immobili, in quanto realizzato su un immobile sottoposto a vincolo archeologico da parte della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio ed in quanto l'unità immobiliare al sub 78 (considerate le caratteristiche di superficie, di altezza e di illuminazione/ricambi aria) non può essere autonomamente utilizzata, inoltre il balcone costituisce aumento di superficie non residenziale.

Si deve quindi prevedere il ripristino volto a ricostituire l'originaria consistenza del cespite, da operarsi mediante, ripristino dell'originario vano di comunicazione tra il sub 77 e sub 78 (come rappresentato nelle planimetrie storiche), demolizione del balcone realizzato nel cortile, ripristino originali vani finestra, eliminazione della porta di ingresso dell'unità immobiliare identificata al sub 78 (che attualmente avviene dal disimpegno dell'adiacente immobile identificato al sub 16 di cui al LOTTO 1), attraverso la tompagnatura del vano di ingresso, il tutto previa acquisizione del parere del competente ufficio della Soprintendenza, previa presentazione di istanza all'Ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e previo deposito della verifica/progetto strutturale dell'opera presso il competente Ufficio regionale del Genio Civile.

Si valuta che il costo forfettario per spese tecniche ed intervento di ripristino è pari almeno a € 12.000,00 previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a €516,00. Si specifica che, all'attualità, in assenza di un'adeguata e specifica indagine



tecnica che renda riconoscibile la tecnologia utilizzata per la realizzazione dell'opera ed in mancanza di un progetto strutturale esecutivo di intervento, non è possibile valutare il tipo di intervento strutturale realizzato e che, secondo la normativa vigente, il competente Ufficio regionale del Genio Civile, in sede di istruttoria della pratica, potrebbe richiedere la verifica dell'incidenza strutturale dell'opera di demolizione rispetto alla struttura dell'intero fabbricato e potrebbe prevedere l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria.

Le difformità di cui ai punti 3) e 4) potranno essere sanate, 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, previo ripristino dell'originaria consistenza del cespite e previa presentazione di istanza al competente Ufficio della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio. Si specifica che, all'attualità, non è possibile valutare il tipo di intervento strutturale realizzato per l'esecuzione della scala e che pertanto, il competente Ufficio regionale del Genio Civile, in sede di istruttoria della pratica, potrebbe richiedere la verifica dell'incidenza strutturale dell'opera di ripristino della scala rispetto alla struttura dell'intero fabbricato e potrebbe prevedere l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria. Si rappresenta che l'eventuale pagamento degli oneri e la conseguente istruttoria delle pratiche edilizie citate, 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 e della Soprintendenza preposta alla tutela del vincolo archeologico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Si rappresenta inoltre, che per quanto il sub 77 sia censito catastalmente come abitazione popolare ed il sub 78 sia censito catastalmente come ufficio ed attualmente, entrambi gli immobili siano utilizzati come abitazioni, i cespiti non possono avere né un utilizzo residenziale (sub 77) né un utilizzo ad ufficio (sub 78), sia perché le altezze rinvenute sono inferiori a quelle minime imposte dal Regolamento Edilizio, sia perché il sub 78, come già detto, non può essere autonomamente utilizzato in quanto presenta requisiti dimensionali e rapporti aero-illuminanti in contrasto con i requisiti minimi



imposti dai regolamenti igienico sanitari.

I cespiti pignorati dunque, non possono avere né uso residenziale né uso ufficio.

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.**

Non si è rinvenuta dichiarazione di agibilità. Il certificato di destinazione urbanistica (da allegare ai trasferimenti dei terreni ex L.47/85 e s.m.i.) non è dovuto per il caso in esame.

Non si è rinvenuto 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.**

Come verificato in sede di sopralluogo unitamente al custode giudiziario e come riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 8 – doc.6):

- il sub 77 è occupato senza titolo;



- il sub 78 è occupato senza titolo.

k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Come attestato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 8 – doc.4), per l'immobile pignorato non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004. L'immobile inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Per tutti i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta ai quesiti f/g/h.

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 13.11.2008 Registro Generale 44514 Registro Particolare 8211 per la complessiva somma di ██████████ a fronte di un capitale di ██████████, nascente da atto di mutuo per Notaio Maria Luisa D'Anna del 7.11.2008 repertorio 97767/36739

durata 30 anni

a favore di ██████████
██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- ██████████
██████████ per la quota di 1/2 della proprietà
- ██████████
per la quota di 1/2 della proprietà



immobili: abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 15 categoria A/5 (originaria consistenza degli attuali sub 77 e sub 78)

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 19.10.2016 Registro Generale 26935 Registro Particolare 3831 per la complessiva somma di [REDACTED] a fronte di un capitale di [REDACTED] nascente da atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 5.10.2016 repertorio 4545/2016

a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- [REDACTED]
[REDACTED] er la quota di 1/2 della proprietà
- [REDACTED]
per la quota di 1/2 della proprietà

immobili:

Immobile n. 1

abitazione in Napoli al vico della Noce a Fonseca n.5 in NCEU del comune di Napoli alla sezione STE Foglio 6 Particella 220 Subalterno 16 categoria A/5

Immobile n. 2

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 16 categoria A/4

Immobile n. 3

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 77 categoria A/4 (**di cui al presente LOTTO 2**)

Immobile n. 4

ufficio in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 78 categoria A/10 (**di cui al presente LOTTO 2**)



Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 19.10.2016 Registro Generale 26935 Registro Particolare 3832 per la complessiva somma di [REDACTED] a fronte di un capitale di [REDACTED] nascente da atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 5.10.2016 repertorio 4545

a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
- [REDACTED]
per la quota di 1/2 della proprietà

immobili:

Immobile n. 1

abitazione in Napoli al vico della Noce a Fonseca n.5 in NCEU del comune di Napoli alla sezione STE Foglio 6 Particella 220 Subalterno 16 categoria A/5

Immobile n. 2

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 16 categoria A/4

Immobile n. 3

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 77 categoria A/4 (**di cui al presente LOTTO 2**)

Immobile n. 4

ufficio in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 78 categoria A/10 (**di cui al presente LOTTO 2**)

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25.6.2024 Registro Generale 19017 Registro Particolare 14723 nascente da atto Uff. Giudiziario UNEP Tribunale di Napoli del 12.6.2024 repertorio 4848

a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro



- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
- [REDACTED]
per la quota di 1/2 della proprietà

immobili:Immibile n. 1

abitazione in Napoli al vico della Noce a Fonseca n.5 in NCEU del comune di Napoli alla sezione STE Foglio 6 Particella 220 Subalterno 16 categoria A/5

Immibile n. 2

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 16 categoria A/4

Immibile n. 3

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 77 categoria A/4 (**di cui al presente LOTTO 2**)

Immibile n. 4

ufficio in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 78 categoria A/10 (**di cui al presente LOTTO 2**)

Riguardo ai vincoli ed oneri condominiali si rinvia alla risposta al quesito o).

1. **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, come riferito dall'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

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

- m. **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.

- n. 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.

Per le formalità pregiudizievoli e/o inerenti si rimanda alla risposta al quesito k).

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta ai quesiti f/g/h.

Per i vincoli e gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito o).

- o. 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.**

Vincoli e oneri di natura condominiale

L'immobile è parte di un fabbricato per il quale, a seguito di richiesta presentata dalla scrivente all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Area 2 Ufficio provinciale di Napoli 3, in data 11.12.2025, si è ricevuto riscontro, in data 5.1.2026 (cfr. Allegato 8 – doc.6), nel quale l'Ufficio attesta l'esistenza del CONDOMINIO VICO MELOFIOCCOLO 14 C.F. 94126950636 con Sede Legale Vico Melofioccolo 14, 80134 - Napoli (NA) in riferimento al quale è stato fornito il nominativo dell'Amministratore. L'Amministratore pro tempore, dopo ricerca dei recapiti effettuata dalla scrivente, è stato contattato per vie brevi ed a mezzo mail in data 7.1.2026 (cfr. Allegato 8 – doc.5) al fine di ricevere le informazioni di natura condominiale riguardante il cespite in oggetto.

L'Amministratore di Condominio, in seguito a corrispondenza intercorsa, riferisce quanto segue (cfr. Allegato 1 – doc.5):

- la quota condominiale è pari a € 24 mensili nella quale sono comprese luce pulizia e amministrazione;
- non ci sono pendenze ad oggi, per condominio ordinario;
- c'è una pendenza di € 49,00 per un spesa di ripristino a verticale della pluviale rotta nessun decreto ingiuntivo ad oggi;
- ci sono lavori approvati ed appaltati ma mai ancora eseguiti, per un totale di €90.000+iva, per rifacimento cassa scale e scale comprese nel luglio del 2025;
- nessuna causa in corso;
- non vi è Regolamento di Condominio.



L'Amministratore di Condominio ha fornito le tabelle millesimali, e dall'analisi dei grafici redatti a corredo della stesse, si evince che il cespite pignorato (sub 78) condivide i millesimi di proprietà con l'adiacente sub 16 di cui al LOTTO 1, per un totale di 42.55 millesimi di proprietà. L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti ai debitori e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

- p. 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

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **101.00mq.**

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 € 1.450,00 valore max € 2.200,00

Indagini dirette:

valore € 2.200,00

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- Unità immobiliare Pendino Santa Barbara - 37 mq	€ 60 000,00	€ 51 000,00	€ 1 378,38	€ 1 621,62
N.2- Unità immobiliare Largo Ecce Homo - 50 mq	€ 125 000,00	€ 106 250,00	€ 2 125,00	€ 2 500,00
N.3- Unità immobiliare Vico San Giovanni Maggiore - 20 mq	€ 80 000,00	€ 68 000,00	€ 3 400,00	€ 4 000,00
N.4- Unità immobiliare Vico San Geronimo - 84 mq	€ 198 000,00	€ 168 300,00	€ 2 003,57	€ 2 357,14
N.5- Unità immobiliare Via Zannotti - 30 mq	€ 75 000,00	€ 63 750,00	€ 2 125,00	€ 2 500,00
Valori medi			€ 2 206,39	€ 2 595,75

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di vico Melofioccolo, evidenzia valori unitari medi arrotondati di 2.200,00/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 2.600,00/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)	51.000	68.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	37	20	101
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	0	1	1
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	3	4	3

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	51.000,00	68.000,00
Data (mesi)	127,50	170,00
Superficie principale (mq)	1.378,38	1.378,38
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	1.020	1.360
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)	51.000,00	68.000,00
Data (mesi)	-1.530,00	-2.040,00
Superficie principale (mq)	88.216,22	111.648,65
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	1.020	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		-35.000,00
Prezzo corretto	€ 138.706,22	€ 142.608,65

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 1.396,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 141.000,00

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 di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per redazione pratica docfa pari almeno a € 500,00;
- √ costi per regolarizzazione urbanistica pari almeno a € 17.532,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 141.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 17.532,00 = € 121.868,00$$

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 delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ **presenza di difformità edilizie da ripristinare;**
- √ **riduzione di valore per eventuali ulteriori oneri condominiali insoluti;**
- √ **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;**
- √ **mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta all'eventuale presenza di contratto di locazione eventualmente opponibile.**

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **20%** e quindi pari a:

$$€ 121 868,00 \times 20 \% = € 24 373,60$$

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

$$V = € 121 868,00 - € 24 373,60 = € 97 494,40$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO **€ 97.000,00**

q. 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 quota di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.

r. 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.



Dagli estratti di matrimoni acquisiti dal custode giudiziario (cfr. Allegato 13), si evince che:

- il sig. ██████████ ha contratto matrimonio in data ██████████ in regime di separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 1.6.2021 n.25636/2020, è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi;
- il sig. ██████████ ha contratto matrimonio in data ██████████ in regime di separazione dei beni.

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

Non si sono rinvenute trascrizioni di altri pignoramenti.

Lo 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:

ALLEGATI LOTTO 2 - Sezione POR - Foglio 1 - p.lla 143 - sub 77 e sub 78

Allegato 8 – Corrispondenza

- doc.1 – Attestazione ufficio tecnico comune di Napoli
- doc.2 – Attestazione ufficio condono comune di Napoli
- doc.3 – Attestazione ufficio antiabusivismo comune di Napoli
- doc.4 – Attestazione Soprintendenza
- doc.5 – Corrispondenza amministratore di condominio
- doc.6 – Corrispondenza Uffici Agenzia delle Entrate

Allegato 9 – Visure catastali

- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetria catastale
- doc.3 – Estratto di mappa attuale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 10 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo
- doc.3a – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale/difformità catastali
- doc.3b – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale/difformità urbanistiche
- doc.4 – Sovrapposizione mappa catastale - satellitare

Allegato 11 – Rilievo fotografico

Allegato 12 - Titoli di provenienza

- doc.1 – Atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'Anna del 7.11.2008, repertorio n. 97766
- doc.2 – Atto di compravendita per Notaio Francesco Fasano del 10.3.2006 repertorio n. 8237
- doc.3 – Atto di compravendita per Notaio Gaetano Catalano del 24.5.1980 rep

Allegato 13 – Estratti di matrimonio

Con osservanza
Napoli, lì 30 gennaio 2026

L'Esperto Stimatore
Arch. Erminia Sicignano



LOTTO 3



LOTTO 3**UNITA' IMMOBILIARE in Napoli, al vico della Noce a Fonseca n.5****Sezione STE - Foglio 6 - p.lla 220 - sub 16**

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.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio dr. Vincenzo Calderini, nella quale si certifica la proprietà in capo agli esecutati in virtù di atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'Anna del 7.7.2008, repertorio n. 97326, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 10.7.2008 ai nn. 25720/16620 (cfr. Allegato 18 – doc. 1).

Nella certificazione agli atti si attestano la provenienza al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, le formalità pregiudizievoli a tutto il 25.6.2024 ed i dati catastali del cespite pignorato.

Dagli estratti di matrimoni acquisiti dal custode giudiziario (cfr. Allegato 19), si evince che:

- il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Napoli in data [REDACTED] è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi;
- il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni.



Al fine di individuare univocamente l'immobile pignorato, l'Esperto ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale e mappa terreni (cfr. Allegato 15 - da doc. 1 a doc. 3).

- 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.**

LOTTO 3

UNITA' IMMOBILIARE (attualmente utilizzata come abitazione) tra piano terra e piano ammezzato, ubicata in Napoli, al vico della Noce a Fonseca n.5, composta da ingresso con bagno al piano terra e da due ambienti al piano ammezzato, identificata al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione STE - Foglio 6 - p.lla 220 - sub 16 – categoria A/5 – Classe 4 – Consistenza 1vani - Superficie catastale 39 mq (Totale escluse aree scoperte 39.00 mq) – Rendita €34,09 – Indirizzo catastale vico della Noce a Fonseca n.5 – Piano T.

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della relativa trascrizione e con quelli che lo individuano all'attualità.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali nei dati catastali, quanto a foglio, p.lla e sub.



Confini

L'immobile, nell'intera consistenza, confina a nord con immobile di altra proprietà, a sud con immobile di altra proprietà, ad est con cortile, ad ovest con immobile di altra proprietà.

- 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..

LOTTO 3 - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Il compendio pignorato è collocato al vico della Noce a Fonseca, nella zona centrale della città, a ridosso di via Santa Teresa degli Scalzi e via Stella, nelle vicinanze delle fermate "Museo" e "Piazza Cavour" della metropolitana, in una zona ottimamente servita anche dalla viabilità pubblica su gomma. Il fabbricato in cui il compendio è collocato si presenta in discrete condizioni di manutenzione.



Foto 1 - Vico della Noce a Fonseca



Foto 3 - Androne

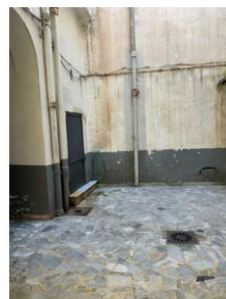


Foto 5 - Corile



Foto 2 - Accesso al fabbricato dal Vico della Noce a Fonseca



Foto 4 - Corile



Foto 6 - Accesso all'immobile pignorato dal corile

Estratto del repertorio fotografico



Quota di 1/1 del diritto di proprietà di unità immobiliare (attualmente utilizzata come abitazione) tra piano terra e piano ammezzato, ubicata in Napoli, al vico della Noce a Fonseca n.5, composta da ingresso con bagno al piano terra e da due ambienti al piano ammezzato. L'immobile è accessibile direttamente dal cortile, in un piccolo ingresso, di altezza pari a 2.02 m, dal quale è accessibile il bagno, anch'esso di altezza pari a 2.02 m, dotato di lavabo, bidet, vaso igienico, doccia a pavimento e di una finestra che prospetta nel cortile. Nel bagno si rinviene la rottura di parte della controsoffittatura che mette in evidenza la struttura del solaio.



Foto 7 - Accesso all'immobile pignonato dal cortile



Foto 9 - Ingresso



Foto 11 - Ingresso



Foto 13 - Bagno



Foto 8 - Ingresso



Foto 10 - Ingresso



Foto 12 - Bagno



Foto 14 - Bagno



Foto 15 - Bagno

Estratto del repertorio fotografico

Dall'ingresso, attraverso una piccola e stretta scala in ferro, si giunge al piano ammezzato, nell'ambiente n.1, attualmente destinato a zona pranzo/cucina, di altezza pari a 2.05 m, coperto con volta a botte e dotato di finestra che si affaccia nel cortile. Tale ambiente è comunicante con l'ambiente n.2, attualmente destinato a camera, di altezza pari a 2.05 m, coperto con volta a botte e privo di aperture.





Foto 17 - Ambiente n.1 su soppalco



Foto 19 - Ambiente n.1 su soppalco



Foto 21 - Ambiente n.2 su soppalco



Foto 16 - Ambiente n.1 su soppalco



Foto 18 - Ambiente n.1 su soppalco



Foto 20 - Ambiente n.1 su soppalco



Foto 22 - Ambiente n.2 su soppalco

Estratto del repertorio fotografico

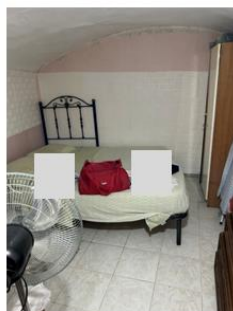


Foto 23 - Ambiente n.2 su soppalco



Foto 24 - Ambiente n.2 su soppalco



Foto 25 - Ambiente n.2 su soppalco

Estratto del repertorio fotografico

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione, con macchie di umidità soprattutto al piano terra, con gli impianti idrico ed elettrico di remota fattura e non a norma e finiture di livello economico che si presentano ormai deteriorate. La fornitura gas viene assicurata mediante una bombola gas e l'acqua calda sanitaria attraverso uno scaldino elettrico collocato al piano ammezzato.



La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ex art. DM 37/08 e s.m.i., potrà essere acquisita con un costo pari almeno a € 500,00 previo completo rifacimento dell'impianto.

Il cespite è inoltre privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente che potrà essere acquisito successivamente, dall'aggiudicatario, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., e trasmesso al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

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

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiugliata
Ingresso	A	Residenziale	5.00 mq	1	5.00 mq
Bagno	A	Residenziale	2.90 mq	1	2.90 mq
Ambiente n.1	A	Residenziale	10.30 mq	1	10.30 mq
Ambiente n.2	A	Residenziale	9.30 mq	1	9.30 mq
Tot. sup. netta			27.50 mq		

per una superficie netta calpestabile, arrotondata, pari a 28.00 mq, ed una superficie lorda commerciale pari a 33.00 mq.

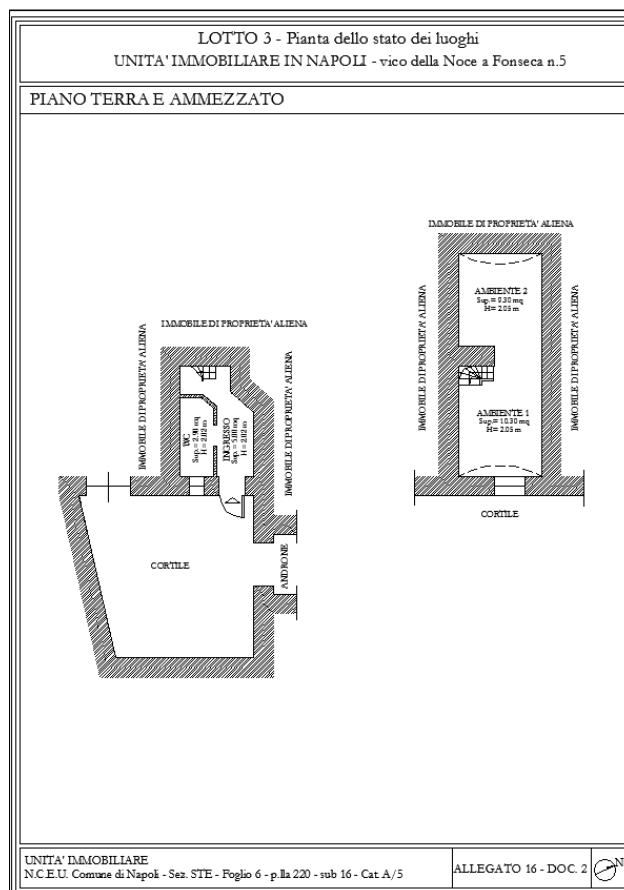
Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è, arrotondata, pari a **33.00 mq**, data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'unità immobiliare pari a 39.00 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, ponderata con coefficiente pari allo 0.85 (per altezza inferiore a quella minima stabilita dai regolamenti edilizi ed igienico sanitari), ovvero pari a $39.00 \text{ mq} \times 0.85 = \underline{33.20 \text{ mq}}$.

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.





Rilievo stato dei luoghi

SCHEMA SINTETICO

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di unità immobiliare (attualmente utilizzata come abitazione) tra piano terra e piano ammezzato, ubicata in Napoli, al vico della Noce a Fonseca n.5, composta da ingresso con bagno al piano terra e da due ambienti al piano ammezzato, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione STE - Foglio 6 - p.lla 220 - sub 16 – categoria A/5 – Classe 4 – Consistenza 1vani - Superficie catastale 39 mq (Totale escluse aree scoperte 39.00 mq) – Rendita €34,09 – Indirizzo catastale vico della Noce a Fonseca n.5 – Piano T.

L'immobile, nell'intera consistenza, confina a nord con immobile di altra proprietà, a sud con immobile di altra proprietà, ad est con cortile, ad ovest con immobile di altra proprietà.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale, per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni; Realizzazione di una finestra nel bagno.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1935, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942,

dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia. Non è possibile dunque rinvenire alcuna autorizzazione edilizia, ma data l'epoca di costruzione, tale mancanza non comporta alcuna violazione della normativa urbanistico – edilizia e pertanto, il fabbricato, nell'originaria consistenza, è da ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico.

Stante la remota costruzione del fabbricato e del cespite pignorato, come detto, non è rinvenibile alcuna pratica edilizia pertanto ad oggi, l'unico grafico riconducibile all'immobile in oggetto è la planimetria catastale che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile. Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria attuale, risalente al 1939, si evidenziano le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra; Realizzazione della finestra nel bagno.

La difformità di cui al punto 1) potrà essere sanata, mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, previo ripristino del vano murario in luogo della finestra del bagno e previa presentazione di istanza al competente Ufficio della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

Le difformità di cui al punto 2) non può essere sanata in quanto rappresenta una variazione di prospetto non consentito dalla normativa edilizia/urbanistica vigente, si deve quindi prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la tompagnatura del vano ed il ripristino della muratura, previa acquisizione del parere del competente ufficio della Soprintendenza, previa presentazione di istanza all'Ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e previo deposito della verifica/progetto strutturale dell'opera presso il competente Ufficio regionale del Genio Civile.

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 e della Soprintendenza preposta alla tutela del vincolo archeologico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Si rappresenta inoltre che, per quanto l'immobile sia censito catastalmente come abitazione ultrapolare ed attualmente, sia utilizzato come abitazione, il cespite non può avere un utilizzo residenziale, in quanto le altezze rinvenute sono inferiori a quelle minime imposte dal Regolamento Edilizio. 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.

Pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'Anna del 7.7.2008, repertorio n. 97326, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 10.7.2008 ai nn. 25720/16620.

Prezzo a base d'asta: € 32.000,00

- 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.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.**

Dati catastali

II LOTTO 3 è come di seguito censito in NCEU del comune di Napoli:

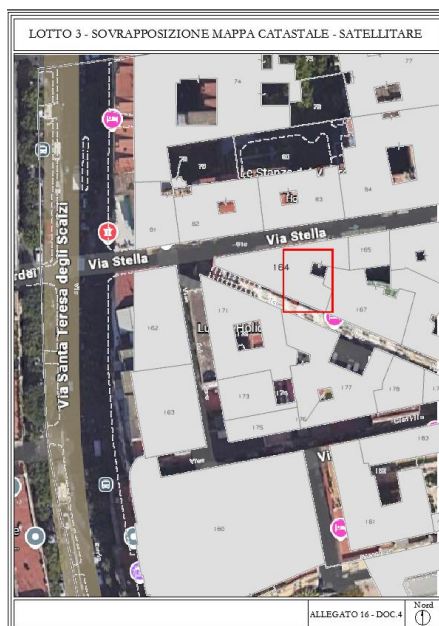
UNITA' IMMOBILIARE (attualmente utilizzata come abitazione) tra piano terra e piano ammezzato, ubicata in Napoli, al vico della Noce a Fonseca n.5, composta da ingresso con bagno al piano terra e da due ambienti al piano ammezzato, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:



- Sezione STE - Foglio 6 - p.lla 220 - sub 16 – categoria A/5 – Classe 4 – Consistenza 1vani - Superficie catastale 39 mq (Totale escluse aree scoperte 39.00 mq) – Rendita €34,09 – Indirizzo catastale vico della Noce a Fonseca n.5 – Piano T.

Gli intestatari catastali coincidono con gli esecutati.

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare, si è verificato che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 16 – doc. 4).



Sovrapposizione mappa catastale – satellitare

Storia catastale

L'immobile pignorato è censito, come è possibile rinvenire dalla planimetria catastale, con i medesimi dati catastali a partire dal 16.10.1939 (cfr. Allegato 15 – doc. 2).

Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di acquisto alle risultanze catastali

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali, quanto a foglio, p.lla e sub.

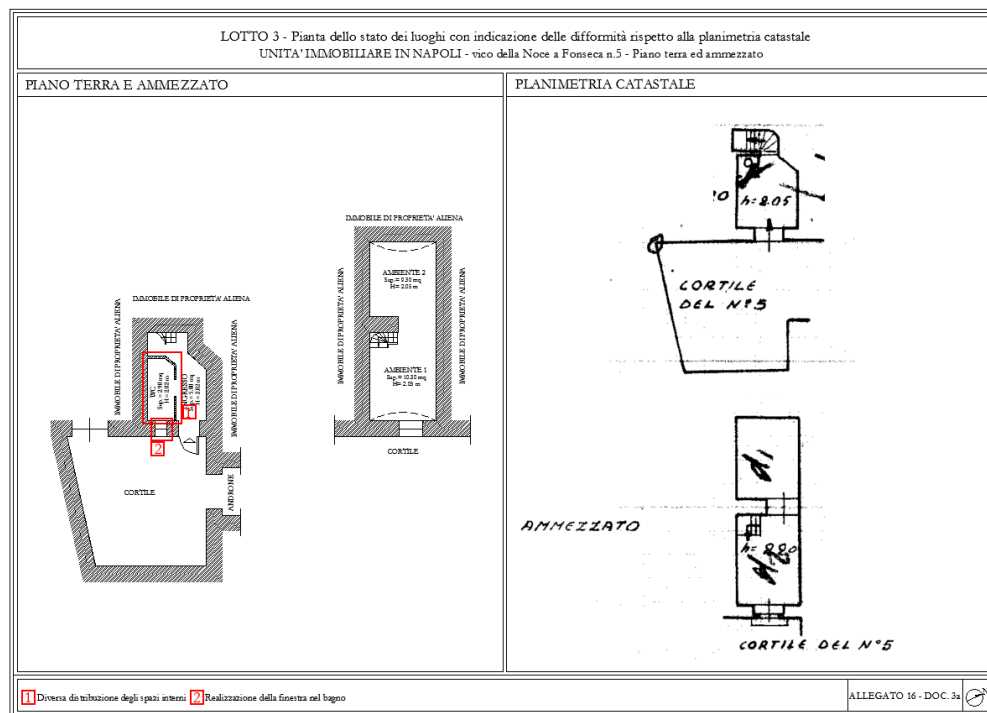
Nel titolo di provenienza a favore degli esecutati ed in quelli più remoti, fino al titolo di provenienza ventennale, i dati catastali (quanto a foglio, p.lla, subalterno) sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali (cfr. Allegato 18 – doc. 1, doc.2).



Difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale (cfr. Allegato 16 - doc. 3a), per le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Realizzazione di una finestra nel bagno.



Confronto tra 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. Dopo aver ripristinato lo stato dei luoghi, come meglio dettagliato in risposta al quesito h) legittimità urbanistica, sarà necessario ripresentare pratica Docfa presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio con un costo pari ad € 500,00.

- 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 25.6.2024, data di trascrizione del pignoramento, il compendio pignorato risulta di **piena proprietà** per la quota di 1/1 di:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà per averlo acquistato in virtù di atto di compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna del 7.7.2008 rep. 97326 raccolta 36359 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 10.7.2008 Registro Generale 25720 Registro Particolare 16620 (cfr. Allegato 18 – doc. 1) da potere [REDACTED].

Quanto alla più remota provenienza del suddetto immobile, si precisa che:

- ❖ alla sig.ra [REDACTED] sopra detta, la piena proprietà dell'immobile pignorato era pervenuto per acquisto fatto in virtù di atto di compravendita per Notaio Giuseppe Salvi del 10.3.1997 rep. 2613 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 18.3.1997 Registro Generale 5530 Registro Particolare 4069 (cfr. Allegato 18 – doc. 2) da potere [REDACTED].



P.lla di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Il compendio è stato edificato sulla p.lle terreno in NCT del comune di Napoli al Foglio 102 p.lla 164.

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 A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- tavola 7 - Classificazione tipologica - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - Art.69;
- Proposta PTC Art. 38--Centri e nuclei storici - Aree e componenti d'interesse storico culturale e paesaggistico;
- Tavola 14 - aree di interesse archeologico - Art. 58;
- sito UNESCO cod.IT_726 - Centro storico di Napoli - Centro storico di Napoli area centro storico 1972;
- centro storico prg 1972;
- CLASSE SISMICA 2 - media sismicità;
- Tavola dei vincoli geomorfologici - area stabile.

Come attestato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 14 – doc.4), per l'immobile pignorato non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004. L'immobile inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.

Regolarità edilizia

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente



al 1935, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia.

Non è possibile dunque rinvenire alcuna autorizzazione edilizia, ma data l'epoca di costruzione, tale mancanza non comporta alcuna violazione della normativa urbanistico – edilizia e pertanto, il fabbricato, nell'originaria consistenza, è da ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico.

Riguardo all'immobile, in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli (cfr. Allegato 14 - doc.2, doc.3), si sono ricevute attestazione degli Enti nelle quali si certifica che non vi sono istanze di condono, né contenziosi amministrativi.

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 14 - doc.1).

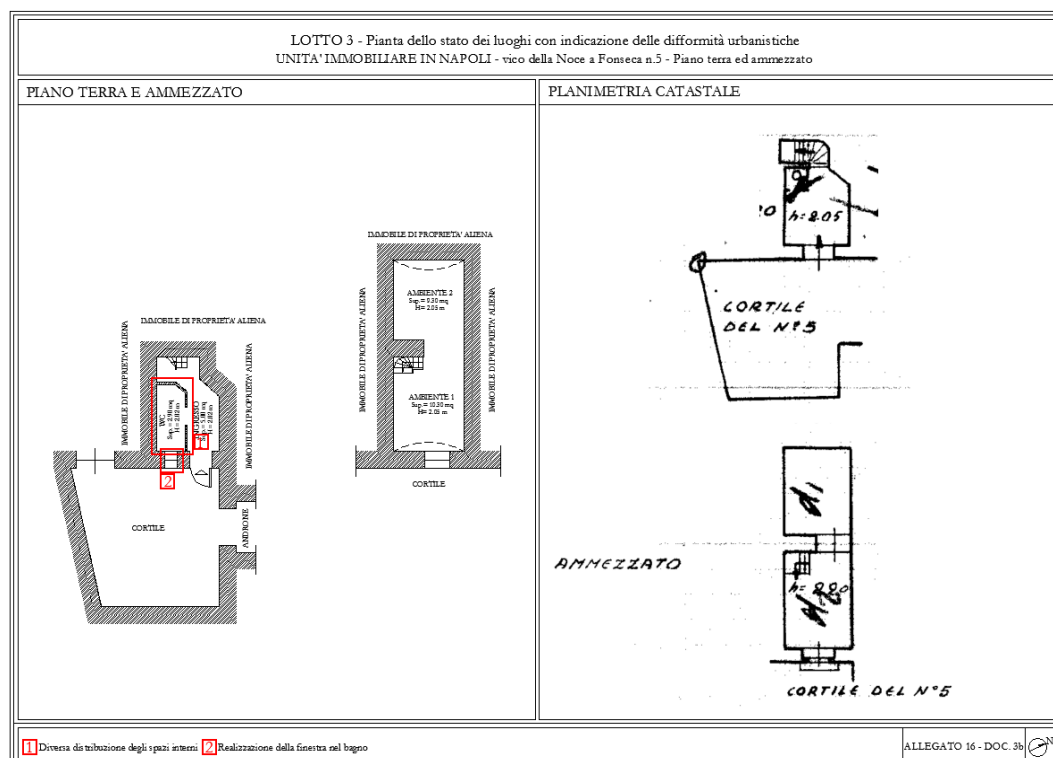
g. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità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

Stante la remota costruzione del fabbricato e del cespite pignorato, come detto, non è rinvenibile alcuna pratica edilizia pertanto ad oggi, l'unico grafico riconducibile all'immobile in oggetto è la planimetria catastale che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria attuale, risalente al 1939, si evidenziano le seguenti difformità (cfr. Allegato 16 - doc. 3b):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra;
- 2) Realizzazione della finestra nel bagno.





Confronto tra stato dei luoghi e le planimetrie catastali

- 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 di cui al punto 1) potrà 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, previo ripristino del vano murario in luogo della finestra del bagno e previa presentazione di istanza al competente Ufficio della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio a cui è rimandata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego dell'autorizzazione.

Le difformità di cui al punto 2) non può essere sanata in quanto rappresenta una variazione di prospetto non consentito dalla normativa edilizia/urbanistica vigente ed inoltre, realizzato su un immobile sottoposto a vincolo archeologico da parte della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio. Si deve quindi prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la tompagnatura del vano ed il ripristino della muratura, previa acquisizione del parere del competente ufficio della Soprintendenza, previa presentazione di istanza all'Ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e previo deposito della verifica/progetto strutturale dell'opera presso il competente Ufficio regionale del Genio Civile.

Si valuta che il costo forfettario per spese tecniche ed intervento di ripristino è pari almeno a € 3.500,00 previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a €516,00. Si specifica che, all'attualità, in assenza di un'adeguata e specifica indagine tecnica che renda riconoscibile la tecnologia utilizzata per la realizzazione dell'opera ed in mancanza di un progetto strutturale esecutivo di intervento, non è possibile valutare il tipo di intervento strutturale realizzato e che, secondo la normativa vigente, il competente Ufficio regionale del Genio Civile, in sede di istruttoria della pratica, potrebbe richiedere la verifica della struttura dell'intero fabbricato e potrebbe prevedere l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria. 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 e della Soprintendenza preposta alla tutela del vincolo archeologico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Si rappresenta inoltre che, per quanto l'immobile sia censito catastalmente come abitazione ultrapolare ed attualmente, sia utilizzato come abitazione, il cespite non può avere un utilizzo residenziale, in quanto le altezze rinvenute sono inferiori a quelle minime imposte dal Regolamento Edilizio. Il cespite pignorato dunque, non può avere un uso residenziale.



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.**

Non si è rinvenuta dichiarazione di agibilità. Il certificato di destinazione urbanistica (da allegare ai trasferimenti dei terreni ex L.47/85 e s.m.i.) non è dovuto per il caso in esame.

Non si è rinvenuto 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.**

Come verificato in sede di sopralluogo unitamente al custode giudiziario e come riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 14 – doc.6), l'unità immobiliare è occupata dalla sig.ra [REDACTED], in virtù di contratto di locazione stipulato in data 2.8.2018, registrato il 3.8.2018 e presentato il 3.8.2018 presso l'Ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 al



n. 11280 serie 3T (cfr. Allegato 20), antecedentemente alla notifica del pignoramento. In tale contratto si stabilisce la durata della locazione in anni quattro e si intende tacitamente rinnovato. Il canone di locazione è stabilito in € 80/mese.

k. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Come attestato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli (Allegato 14 – doc.4), per l'immobile pignorato non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004. L'immobile inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.

Per tutti i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta ai quesiti f/g/h.

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 10.7.2008 Registro Generale 25721 Registro Particolare 5028 per la complessiva somma di [REDACTED] a fronte di un capitale di [REDACTED], nascente da atto di mutuo per Notaio Maria Luisa D'Anna del 7.7.2008 repertorio 97327/36360

durata 30 anni

a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
- [REDACTED]
per la quota di 1/2 della proprietà



immobili: abitazione in Napoli al vico Noce a Fonseca n.5 in NCEU del comune di Napoli alla sezione STE Foglio 6 Particella 220 Subalterno 16 categoria A/5

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 19.10.2016 Registro Generale 26935 Registro Particolare 3831 per la complessiva somma di [REDACTED] a fronte di un capitale di [REDACTED] nascente da atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 5.10.2016 repertorio 4545/2016

a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
- [REDACTED]
per la quota di 1/2 della proprietà

immobili:

Immobilabile n. 1

abitazione in Napoli al vico della Noce a Fonseca n.5 in NCEU del comune di Napoli alla sezione STE Foglio 6 Particella 220 Subalterno 16 categoria A/5 (**di cui al presente LOTTO 3**)

Immobilabile n. 2

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 16 categoria A/4

Immobilabile n. 3

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 77 categoria A/4

Immobilabile n. 4

ufficio in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 78 categoria A/10

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 19.10.2016 Registro Generale 26935 Registro Particolare 3832



per la complessiva somma di [REDACTED] a fronte di un capitale di [REDACTED] nascente da atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 5.10.2016 repertorio 4545

a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
- [REDACTED]
per la quota di 1/2 della proprietà

immobili:

Immobile n. 1

abitazione in Napoli al vico della Noce a Fonseca n.5 in NCEU del comune di Napoli alla sezione STE Foglio 6 Particella 220 Subalterno 16 categoria A/5 (**di cui al presente LOTTO 3**)

Immobile n. 2

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 16 categoria A/4

Immobile n. 3

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 77 categoria A/4

Immobile n. 4

ufficio in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 78 categoria A/10

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25.6.2024 Registro Generale 19017 Registro Particolare 14723 nascente da atto Uff. Giudiziario UNEP Tribunale di Napoli del 12.6.2024 repertorio 4848

a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà



- [REDACTED]
per la quota di 1/2 della proprietà

immobili:Immobilabile n. 1

abitazione in Napoli al vico della Noce a Fonseca n.5 in NCEU del comune di Napoli alla sezione STE Foglio 6 Particella 220 Subalterno 16 categoria A/5 (**di cui al presente LOTTO 3**)

Immobilabile n. 2

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 16 categoria A/4

Immobilabile n. 3

abitazione in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 77 categoria A/4

Immobilabile n. 4

ufficio in Napoli al vico Melofioccolo n.14 in NCEU del comune di Napoli alla sezione POR Foglio 1 Particella 143 Subalterno 78 categoria A/10

Riguardo ai vincoli ed oneri condominiali si rinvia alla risposta al quesito o).

- 1. 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, come riferito dall'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

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

- m. 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.

- n. 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.



Per le formalità pregiudizievoli e/o inerenti si rimanda alla risposta al quesito k).

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta ai quesiti f/g/h.

Per i vincoli e gli oneri condominiali si rimanda alla risposta al quesito o).

- o. 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.**

Vincoli e oneri di natura condominiale

L'immobile è parte di un fabbricato per il quale, a seguito di richiesta presentata dalla scrivente all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Area 2 Ufficio provinciale di Napoli 3, in data 11.12.2025, si è ricevuto riscontro, in data 5.1.2026 (cfr. Allegato 14 – doc.6), nel quale l'Ufficio attesta l'esistenza del CONDOMINIO VICO NOCE A FONSECA N.5 C.F. 95068620632 con Sede Legale Vico Noce A Fonseca 5, 80135 - Napoli (NA), in riferimento al quale è stato fornito il nominativo dell'Amministratore. L'Amministratore pro tempore, è stato contattato per vie brevi ed a mezzo mail in data 7.1.2026 (cfr. Allegato 14 – doc.5) al fine di ricevere le informazioni di natura condominiale riguardante il cespite in oggetto.

L'Amministratore di Condominio, in seguito a corrispondenza intercorsa, riferisce quanto segue (cfr. Allegato 14 – doc.5):

“a seguito di Sua richiesta Le invio in allegato gli estratti conto delle quote ordinarie e straordinarie scadute e non saldate riferite all'unità immobiliare oggetto della Procedura ed il plico delle Tabelle Millesimali. Si precisa che non vi sono lavori straordinari deliberati, e non vi sono giudizi in corso nei quali sia coinvolto il Condominio.”

Dall'analisi di n.2 estratti conto risulta che il costo della rata mensile ammonta a €6,00/mese e che la gestione condominiale riporta una situazione debitoria ordinaria, a partire dal 01.01.2024 al 01.01.2026, pari a € 1.452,94 ed una situazione debitoria straordinaria per l'annualità 2024, pari ad € 240,00. L'Amministratore di Condominio, inoltre ha fornito le tabelle millesimali, e dall'analisi delle tabelle redatte, risulta che il cespite pignorato in oggetto possiede un totale di 15.61 millesimi di proprietà per la tabella “A” ed un totale di 18.73 millesimi per la tabella “C manutenzione androne”.

L'Amministratore non ha fornito Regolamento di condominio.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti ai



debitori e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

- p. 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

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **33.00mq.**

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 € 840,00 valore max € 1.300,00

Indagini dirette:

valore € 1.900,00

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- Unità immobiliare Vico Cangiani a S.M. Anteseccula - 23 mq	€ 59 000,00	€ 50 150,00	€ 2 180,43	€ 2 565,22
N.2- Unità immobiliare Vico Canale ai Cristallini - 30 mq	€ 69 000,00	€ 58 650,00	€ 1 955,00	€ 2 300,00
N.3- Unità immobiliare Vico S.M. Anteseccula - 30 mq	€ 55 000,00	€ 46 750,00	€ 1 558,33	€ 1 833,33
Valori medi			€ 1 897,92	€ 2 232,85

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di vico Noce a Fonseca, evidenzia valori unitari medi arrotondati di 1.900,00/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 2.200,00/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)	50.150	58.650	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	23	30	33
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	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	3

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	50.150,00	58.650,00
Data (mesi)	125,38	146,63
Superficie principale (mq)	1.955,00	1.955,00
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	1.003	1.173
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)	50.150,00	58.650,00
Data (mesi)	-1.504,50	-1.759,50
Superficie principale (mq)	19.550,00	5.865,00
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	0	0
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	€ 53.195,50	€ 47.755,50

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 1.500,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 50.000,00

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 di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per regolarizzazione urbanistica pari almeno a € 9.032,00;
- √ costi per redazione pratica docfa pari almeno a € 500,00;
- √ oneri condominiali ordinari insoluti pari a € 1.452,94;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \text{€ } 50.000,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 600,00 - \text{€ } 9.032,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 1.452,94 = \text{€ } 37.915,06$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO LOCATO

Stante la presenza del contratto di locazione opponibile, si dovrà valutare la riduzione di valore, tenendo conto della scadenza del contratto, con un'incidenza dello stato occupazionale pari al 5%.

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore di mercato locato in virtù di contratto opponibile, è pari arrotondato:



Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore di mercato locato in virtù di contratto opponibile, è pari arrotondato:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 37\,915,06 \times 5\% = \text{€ } 1\,895,75 \\ V= & \text{€ } 37\,915,06 - \text{€ } 1\,895,75 = \text{€ } 36\,019,31 \end{aligned}$$

VALORE DI MERCATO LOCATO

€ 36.000,00

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 delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ **presenza di difformità edilizie da ripristinare;**
- √ **riduzione di valore per eventuali ulteriori oneri condominiali insoluti;**
- √ **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:

$$\text{€ } 36.000,00 \times 10\% = \text{€ } 3.600,00$$

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

$$V= \text{€ } 36\,000,00 - \text{€ } 3\,600,00 = \text{€ } 32\,400,00$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO
QUOTA 1/1 PROPRIETA'
CON CONTRATTO OPPONIBILE**

€ 32.000,00

q. 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 quota di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.

- r. 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.**

Dagli estratti di matrimoni acquisiti dal custode giudiziario (cfr. Allegato 6), si evince che:

- il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Napoli in data [REDACTED] è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi;
- il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

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

Non si sono rinvenute trascrizioni di altri pignoramenti.

Lo 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:

ALLEGATI LOTTO 3 - Sezione STE - Foglio 6 - p.la 220 - sub 16

Allegato 14 – Corrispondenza

- doc.1 – Attestazione ufficio tecnico comune di Napoli
- doc.2 – Attestazione ufficio condono comune di Napoli
- doc.3 – Attestazione ufficio antiabusivismo comune di Napoli
- doc.4 – Attestazione Soprintendenza
- doc.5 – Corrispondenza amministratore di condominio
- doc.6 – Corrispondenza Uffici Agenzia delle Entrate

Allegato 15 – Visure catastali

- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetria catastale
- doc.3 – Estratto di mappa attuale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie



Allegato 16 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo

doc.3a – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale/difformità catastali

doc.3b – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale/difformità urbanistiche

doc.4 – Sovrapposizione mappa catastale - satellitare

Allegato 17 – Rilievo fotografico**Allegato 18- Titoli di provenienza**

doc.1 –Atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'Anna del 7.7.2008 repertorio n. 97326

doc.2 – Atto di compravendita per Notaio Giuseppe Salvi del 10.3.1997 rep. 2613

Allegato 19 – Estratti di matrimonio**Allegato 20 – Contratto di locazione**

Con osservanza

Napoli, lì 30 gennaio 2026

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano

