

LOTTO N.1

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Napoli, al Corso Malta, 169, Scala A, Interno 6, avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, **composto** da ingresso, tre vani, di cui uno doppio, cucina, bagno, corridoio ed un balcone, **confinante** con cassa della scala A, con pianerottolo della scala A, con Corso Malta in proiezione, con appartamento distinto col numero interno 5 della stessa scala A, con cortile in proiezione e con appartamento distinto col numero interno 9 della scala B, **riportato** nel N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **3**, p.lla **69**, sub **12**, cat. **A/2** (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, z.c. 8, vani 6, s.c. mq 114, totale escluse aree scoperte mq 110, r.c. €. 635,24

Prezzo base: €. 157.000,00

Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 117.750,00

*

LOTTO N.2

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Napoli, alla Via Marco Aurelio Severino, 43, Scala B, Interno 2, avente accesso dalla porta a destra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, **composto** da ingresso, tre vani, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre balconi, **confinante** con Via Scipione Rovito in proiezione, con appartamento con ingresso dalla scala A, con cortile interno in proiezione e con altro appartamento della stessa scala B, **riportato** nel N.C.E.U. alla sezione **SCA**, foglio **21**, p.lla **195**, sub **41**, cat. **A/3** (*abitazioni di tipo economico*), cl. 6, z.c. 3, vani 5, s.c. mq 91, totale escluse aree scoperte mq 86, r.c. €. 748,86

Prezzo base: €. 162.000,00

Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 121.500,00

Il sottoscritto arch. Luca Velotti, esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare emarginata **RGE 419/2025**, si **pregia di sottoporre** all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **il risultato delle operazioni peritali svolte** in ossequio al provvedimento di nomina del **19-11-2025** e al verbale di giuramento telematico del **19-11-2025**.

* * *

Struttura della relazione di consulenza tecnica

P) - PREMESSA / DATI GENERALI

P.1 - Creditore procedente.

P.2 - Debitori pignorati.

P.3 - Creditori intervenuti con titolo esecutivo.

P.4 - Creditori intervenuti senza titolo esecutivo.

P.5 - Altri creditori iscritti.

P.6 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.

P.7 - Pignoramento.

P.8 - Trascrizione del pignoramento.

P.9 - Istanza di vendita.

P.10 - Precedenti pignoramenti trascritti.

P.11 - Comproprietari.

P.12 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.

P.13 - Documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

P.14 - Altri intestatari catastali nel ventennio.

P.15 - Regime patrimoniale dei debitori.

P.16 - Immobili pignorati.

P.17 - Atto di precetto.

P.18 - Esposizione debitoria.

	P.19 - Ragioni del credito.	
	P.20 - Procuratori del creditore procedente.	
	P.21 - Procuratore dei debitori.	
	P.22 - Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione.	
	1) - DESCRIZIONE DEI LOTTI PER L'ORDINANZA DI VENDITA	
	1.1 - Riepilogo bando d'asta.	
	2) - SCHEDA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	
	2.1 - Descrizione sintetica dei beni.	
	2.2 - Stato di occupazione.	
	2.3 - Diritti posti in vendita.	
	2.4 - Lotti oggetto di vendita.	
	2.5 - Indivisibilità dei beni.	
	2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.	
	2.7 - Dati di identificazione catastali.	
	2.8 - Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.	
	2.9 - Cronistoria catastale.	
	2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.	
	2.11 - Continuità nelle trascrizioni.	
	2.12 - Normativa urbanistica.	
	2.13 - Regolarità edilizia.	
	2.14 - Certificazioni.	
	2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici, delimitazione dei perimetri di contribuenza	

dall'Avv. Antonio Nardone con studio in Napoli, alla Via Agostino Depretis, 51 - (v. fascicolo telematico)

[Nello specifico "[omissis]" ("[omissis]") (che ha stipulato con i debitori esecutati un mutuo ipotecario) e "[omissis]" ("[omissis]") hanno sottoscritto con "[omissis]" un contratto di cessione di ramo d'azienda bancaria, la quale, a sua volta, ovvero la "[omissis]", ha conferito incarico a "[omissis]" di agire quale mandataria per l'incasso ed il recupero dei suoi crediti, in cui è ricompreso quello nei confronti dei debitori esecutati]

P.2 - Debitori pignorati.

"[omissis]" - (v. fascicolo telematico)

"[omissis]" - (v. fascicolo telematico)

P.3 - Creditori intervenuti con titolo esecutivo.

Nessuno - (v. fascicolo telematico).

P.4 - Creditori intervenuti senza titolo esecutivo.

Nessuno - (v. fascicolo telematico).

P.5 - Altri creditori iscritti.

Nessuno - (v. fascicolo telematico).

P.6 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.

Nessuno - (v. fascicolo telematico).

P.7 - Pignoramento.

24-09-2025 rep. 12730 che ha dato origine al presente procedimento **RGE 419/2025** - (v. fascicolo telematico).

[La notifica del pignoramento è stata restituita al creditore procedente il **01-10-2025**]

[Il pignoramento risulta iscritto a ruolo il **15-10-2025**]

P.8 - Trascrizione del pignoramento.

14-10-2025 a Napoli 1 al **RG 28947** e al **RP 22024** che ha dato origine al presente procedimento **RGE 419/2025** depositata (la nota di trascrizione) il **15-10-2025** - (v. fascicolo telematico).

P.9 - Istanza di vendita.

Depositata il **29-10-2025** - (v. fascicolo telematico).

P.10 - Precedenti pignoramenti trascritti.

Nessuno ai sensi dell'art. 561 c.p.c. per il periodo 14-10-2005 / 14-10-2025 - (v. fascicolo telematico).

P.11 - Comproprietari.

Non vi sono comproprietari - (v. fascicolo telematico).

P.12 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.

Non vi sono comproprietari - (v. fascicolo telematico).

P.13 - Documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

Risulta in atti depositata il **29-10-2025** la certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio dr. Carmelo Candore del 27-10-2025.

In ordine all'**unità negoziale 1** si rileva che detta ultima è di proprietà esclusiva di "[omissis]", **giusto atto di compravendita del 07-12-1994**, ricevuto dal Notaio Plinio Varcaccio Garofalo di Napoli, numero 23706 di repertorio, **trascritto a Napoli 1 il 20-12-1994 ai numeri 22160/14769**, da potere di "[omissis]" (per la nuda proprietà in ragione di 1/3 e per la piena proprietà in ragione di 2/3) e "[omissis]" (per il diritto di usufrutto in ragione di 1/3), **relativamente alla quota di 1/2** (l'altra acquirente per la quota di 1/2 è "[omissis]"), **nonché giusto atto di compravendita del 16-09-2004**, ricevuto dal Notaio Carlo Iaccarino di Napoli, numero 311312 di repertorio, **trascritto a Napoli 1 il 07-10-2004 ai numeri 27647/16679**, da potere di "[omissis]", **relativamente alla residua quota di 1/2**.

[NOTA N.1: Alla data di acquisto del bene (07-12-1994) “[omissis]” ed “[omissis]”

risultavano coniugati in regime di “[omissis]” (giusto atto di matrimonio del “[omissis]”), poi con atto del “[omissis]” a rogito del Notaio Carlo Iaccarino i predetti coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime della “[omissis]”]

Ad essa “[omissis]” la sua quota di diritto, fermo restando l’usufrutto di “[omissis]”, è **pervenuta** per attribuzione con **atto di divisione del 21-12-1983**, ricevuto dal Notaio Felice Piccinni, registrato a Napoli il 09-01-1984 al numero 36/C, praticato con la germana “[omissis]”.

Mentre alle germane “[omissis]”, la piena proprietà di 2/3 e la nuda proprietà di 1/3, nonché a “[omissis]”, per l’usufrutto in ragione di 1/3, è **pervenuto**, il tutto, per acquisto fattone dalla società “[omissis]”, con **atto del 06-09-1968**, ricevuto dal Notaio Felice Piccinni, registrato a Napoli il 25-09-1968 al numero 20666.

In ordine all’unità negoziale 2 si rileva che detta ultima è di proprietà esclusiva di “[omissis]”, **giusto atto di compravendita del 28-10-2004**, ricevuto dal Notaio Carlo Iaccarino di Napoli, numero 312452 di repertorio, **trascritto a Napoli 1 il 15-11-2004 ai numeri 31675/18888**, da potere della società “[omissis]”.

La “[omissis]” è divenuta proprietaria del medesimo immobile mediante fusione per incorporazione della “[omissis]” (“[omissis]”) SPA, con **atto del 23-11-1987**, ricevuto dal Notaio Canio Restaino, numero 65943 di repertorio, **trascritto a Napoli 1 il 12-12-1987 al numero 16889 di formalità**.

Dunque risulta coperto il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero le date dei più antichi titoli di acquisto (07-12-1994 e 28-10-2004) superano il ventennio antecedente la data del pignoramento (24-09-2025).

P.14 - Altri intestatari catastali nel ventennio.

In ordine all’unità negoziale n.1

	“[omissis]”, dal 16-09-2004, per i diritti di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni, nonché per i diritti di proprietà di 1/2.	
	“[omissis]” e “[omissis]”, dal 07-12-1994, per i diritti di proprietà di 1/2 ciascuno (ed in particolare per la seconda fino al 16-09-2004).	
	“[omissis]” e “[omissis]”, dal 21-12-1983, per i diritti di proprietà la prima e per i diritti di usufrutto di 1/3 la seconda.	
	“[omissis]”, “[omissis]”, nonché “[omissis]”, fino al 21-12-1983, le prime due per i diritti di proprietà di 1/2 ciascuna e l'ultima per i diritti di usufrutto di 1/3.	
	In ordine all'unità negoziale n.2	
	“[omissis]”, dal 28-10-2004, per i diritti di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.	
	“[omissis]”, dal 23-11-1987, per i diritti di proprietà di 1/1.	
	“[omissis]”, fino al 23-11-1987, per i diritti di proprietà di 1/1.	
	P.15 - Regime patrimoniale dei debitori.	
	I debitori esecutati hanno contratto matrimonio in data “[omissis]” a Napoli, in regime di “[omissis]” - (v. Atto di Matrimonio, prodotto in atti).	
	Con atto del “[omissis]”, a rogito del Notaio Carlo Iaccarino, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime della “[omissis]”, giusta annotazione del “[omissis]”.	
	All'atto di acquisto del bene pignorato, di cui all'unità negoziale 1, in data 07-12-1994, i debitori esecutati risultavano coniugati in regime di “[omissis]” (successivamente “[omissis]” ha trasferito al coniuge “[omissis]” con atto del 16-09-2004 la sua quota di 1/2); inoltre all'atto di acquisto del bene pignorato, di cui all'unità negoziale 2, in data 28-10-2004, la debitrice esecutata risultava coniugata in regime di “[omissis]”.	

P.16 - Immobili pignorati.

(Secondo l'ordine di cui all'atto di pignoramento)

* Nel Comune di Napoli e precisamente:

Unità negoziale 1

- **Appartamento (A/2)**, al Corso Malta, 169, piano primo, scala A, interno 6, in N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **3**, p.lla **69**, sub **12**, cat. **A/2** (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, z.c. 8, vani 6, s.c. mq 114, totale escluse aree scoperte mq 110, r.c. €. 635,24 - *(per la piena proprietà dell'intero in capo a "[omissis]");*

[Trattasi della piena e intera proprietà di un **appartamento al piano primo**, nel Comune di Napoli, al Corso Malta, 169, Scala A, Interno 6, avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, **composto** da ingresso, tre vani, di cui uno doppio, cucina, bagno, corridoio ed un balcone, **confinante** con cassa della scala A, con pianerottolo della scala A, con Corso Malta in proiezione, con appartamento distinto col numero interno 5 della stessa scala A, con cortile in proiezione e con appartamento distinto col numero interno 9 della scala B, **riportato** nel N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **3**, p.lla **69**, sub **12**, cat. **A/2** (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, z.c. 8, vani 6, s.c. mq 114, totale escluse aree scoperte mq 110, r.c. €. 635,24]

Unità negoziale 2

- **Appartamento (A/3)**, alla Via Marco Aurelio Severino, 43, piano primo, scala B, interno 2, in N.C.E.U. alla sezione **SCA**, foglio **21**, p.lla **195**, sub **41**, cat. **A/3** (*abitazioni di tipo economico*), cl. 6, z.c. 3, vani 5, s.c. mq 91, totale escluse aree scoperte mq 86, r.c. €. 748,86 - *(per la piena proprietà dell'intero in capo a "[omissis]");*

[Trattasi della piena e intera proprietà di un **appartamento al piano primo**, nel Comune di Napoli, alla Via Marco Aurelio Severino, 43, Scala B, Interno 2, avente

accesso dalla porta a destra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, **composto** da ingresso, tre vani, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre balconi, **confinante** con Via Scipione Rovito in proiezione, con appartamento con ingresso dalla scala A, con cortile interno in proiezione e con altro appartamento della stessa scala B, **riportato** nel N.C.E.U. alla sezione **SCA**, foglio **21**, p.lla **195**, sub **41**, cat. **A/3** (*abitazioni di tipo economico*), cl. 6, z.c. 3, vani 5, s.c. mq 91, totale escluse aree scoperte mq 86, r.c. €. 748,86]

P.17 - Atto di precetto.

Notificato in data **01-07-2025** ai debitori esecutati, a mezzo del quale è stato intimato il pagamento della complessiva somma di “[**omissis**]”, oltre interessi successivi e spese di notifica, quelle ulteriori, nonché diritti successivi occorrendi - (v. fascicolo telematico).

P.18 - Esposizione debitoria.

“[**omissis**]”, oltre interessi successivi e spese di notifica, quelle ulteriori, nonché diritti successivi occorrendi - (v. fascicolo telematico).

P.19 - Ragioni del credito.

Contratto di mutuo ipotecario del 02-05-2017, a rogito del Notaio dr. Vincenzo Pulcini, rep. 60987, racc. 17915, registrato a Napoli 1 il 05-05-2017 al n. 8914, Serie 1/T, **iscritto** presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Napoli 1, in data 05-05-2014 ai numeri 12105/1748, con il quale “[**omissis**]” concedeva un mutuo ipotecario di “[**omissis**]” a “[**omissis**]” e “[**omissis**]”, **con garanzia ipotecaria sugli immobili di cui è causa, iscritta** a Napoli 1 il 05-05-2017 ai numeri 12105/1748, per la somma di “[**omissis**]”, di cui capitale “[**omissis**]”, **gravante** sulla piena proprietà degli immobili oggetto del presente procedimento **RGE 419/2025** (quale debitore ipotecario il primo in ordine al bene di cui all'unità negoziale 1 e quale debitrice ipotecaria la seconda in ordine al bene di cui all'unità negoziale 2) - (v.

fascicolo telematico).

P.20 - Procuratori del creditore procedente.

Avv. Antonio Nardone

(Recapito digitale: “[omissis]”)

P.21 - Procuratore dei debitori.

Non costituito - (v. fascicolo telematico).

P.22 - Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione.

Custode Giudiziario: **Avv. Orsolina Ciccone**

(Recapito digitale: “[omissis]”)

Esperto Stimatore: **Arch. Luca Velotti**

(Recapito digitale: “[omissis]”)

* * *

1) - DESCRIZIONE DEI LOTTI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

1.1 - Riepilogo bando d'asta.

LOTTO N.1

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Napoli, al Corso Malta, 169, Scala A, Interno 6, avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, **composto** da ingresso, tre vani, di cui uno doppio, cucina, bagno, corridoio ed un balcone, **confinante** con cassa della scala A, con pianerottolo della scala A, con Corso Malta in proiezione, con appartamento distinto col numero interno 5 della stessa scala A, con cortile in proiezione e con appartamento distinto col numero interno 9 della scala B, **riportato** nel N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **3**, p.lla **69**, sub **12**, cat. **A/2** (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, z.c. 8, vani 6, s.c. mq 114, totale escluse aree scoperte mq 110, r.c. €. 635,24.

LOTTO N.2

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Napoli, alla Via Marco Aurelio Severino, 43, Scala B, Interno 2, avente accesso dalla porta a destra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, **composto** da ingresso, tre vani, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre balconi, **confinante** con Via Scipione Rovito in proiezione, con appartamento con ingresso dalla scala A, con cortile interno in proiezione e con altro appartamento della stessa scala B, **riportato** nel N.C.E.U. alla sezione **SCA**, foglio **21**, p.lla **195**, sub **41**, cat. **A/3** (*abitazioni di tipo economico*), cl. 6, z.c. 3, vani 5, s.c. mq 91, totale escluse aree scoperte mq 86, r.c. €. 748,86.

* * *

2) - SCHEDA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 - Descrizione sintetica dei beni.

Il compendio staggito, ubicato nel Comune di Napoli (NA), **si compone** di:

(Secondo l'ordine di cui all'atto di pignoramento)

Unità negoziale 1

- **Appartamento (A/2)**, al Corso Malta, 169, piano primo, scala A, interno 6, in N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **3**, p.lla **69**, sub **12**, cat. **A/2** (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, z.c. 8, vani 6, s.c. mq 114, totale escluse aree scoperte mq 110, r.c. €. 635,24 - *(per la piena proprietà dell'intero in capo a "[omissis]");*

Unità negoziale 2

- **Appartamento (A/3)**, alla Via Marco Aurelio Severino, 43, piano primo, scala B, interno 2, in N.C.E.U. alla sezione **SCA**, foglio **21**, p.lla **195**, sub **41**, cat. **A/3** (*abitazioni di tipo economico*), cl. 6, z.c. 3, vani 5, s.c. mq 91, totale escluse aree scoperte mq 86, r.c. €. 748,86 - *(per la piena proprietà dell'intero in capo a "[omissis]");*

In ordine all'unità negoziale 1

	Trattasi di un'appartamento facente parte di un fabbricato urbano sito in Napoli al Corso	
	Malta, civico 169, articolantesi su più livelli, catastalmente dal piano terra al piano settimo,	
	oltre il piano seminterrato, composto di due corpi scala con ascensore.	
	L'appartamento in oggetto, facente parte della scala A, distinto con l'interno 6, con	
	accesso dalla prima porta a sinistra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, si	
	compone di ingresso, tre camere, di cui una doppia, cucina, bagno, corridoio ed un	
	balcone.	
	Il tutto confinante con cassa della scala A, con pianerottolo della scala A, con Corso	
	Malta in proiezione, con appartamento distinto col numero interno 5 della stessa scala A,	
	con cortile in proiezione e con appartamento distinto col numero interno 9 della scala B.	
	L'appartamento, provvisto di impianti primari e di opere di finitura, si presenta in discrete	
	condizioni locative e conservative.	
	[Si vedano le illustrazioni fotografiche allegate per maggiori dettagli]	
	Il fabbricato urbano di cui è parte il cespite pignorato necessita di opere di manutenzione	
	straordinaria, alle facciate ed in particolare ai balconi aggettanti.	
	In ordine all'unità negoziale 2	
	Trattasi di un'appartamento facente parte di un fabbricato urbano sito in Napoli alla Via	
	Marco Aurelio Severino, civico 43, articolantesi su più livelli, catastalmente dal piano terra	
	al piano ottavo, oltre il piano seminterrato, composto di quattro corpi scala con ascensore.	
	L'appartamento in oggetto, facente parte della scala B, distinto con l'interno 2, con	
	accesso dalla porta a destra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, si compone	
	di ingresso, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre balconi.	
	Il tutto confinante con Via Scipione Rovito in proiezione, con appartamento con ingresso	
	dalla scala A, con cortile interno in proiezione e con altro appartamento della stessa scala	
	B.	

L'appartamento, provvisto di impianti primari e di opere di finitura, **si presenta in discrete** condizioni locative e conservative.

[Si vedano le illustrazioni fotografiche allegate per maggiori dettagli]

Il fabbricato urbano di cui è parte il cespite pignorato necessita di opere di manutenzione straordinaria, alle facciate ed in particolare ai balconi aggettanti.

2.2 - Stato di occupazione.

Il compendio immobiliare di cui all'unità negoziale 1 è **occupato dai debitori esegutati**, mentre l'immobile di cui all'unità negoziale 2 è **libero nonchè nella disponibilità degli stessi**.

2.3 - Diritti posti in vendita.

In particolare è stata pignorata:

la piena proprietà dell'intero dell'unità negoziale 1 e precisamente:

- **Appartamento (A/2)**, al Corso Malta, 169, piano primo, scala A, interno 6, in N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **3**, p.lla **69**, sub **12**, cat. **A/2** (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, z.c. 8, vani 6, s.c. mq 114, totale escluse aree scoperte mq 110, r.c. €. 635,24 - (*per la piena proprietà dell'intero in capo a "[omissis]"*);

nonché la piena proprietà dell'intero dell'unità negoziale 2 e precisamente:

- **Appartamento (A/3)**, alla Via Marco Aurelio Severino, 43, piano primo, scala B, interno 2, in N.C.E.U. alla sezione **SCA**, foglio **21**, p.lla **195**, sub **41**, cat. **A/3** (*abitazioni di tipo economico*), cl. 6, z.c. 3, vani 5, s.c. mq 91, totale escluse aree scoperte mq 86, r.c. €. 748,86 - (*per la piena proprietà dell'intero in capo a "[omissis]"*);

giusto verbale di pignoramento immobili **notificato** dall'UNEP del Tribunale di Napoli in data 24-09-2025 rep. 12730, **trascritto** a Napoli 1 il **14-10-2025** ai nn. 28947/22024, **a favore** di "[omissis]", **contro** "[omissis]", **avente ad oggetto** la quota di 1/1 del bene di

cui all'unità negoziale 1, nonchè contro "[omissis]", avente ad oggetto la quota di 1/1 del bene di cui all'unità negoziale 2.

2.4 - Lotti oggetto di vendita.

Si ritiene di individuare il compendio immobiliare staggito in un **due distinti lotti** per la vendita **come segue**:

LOTTO N.1

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Napoli, al Corso Malta, 169, Scala A, Interno 6, avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, **composto** da ingresso, tre vani, di cui uno doppio, cucina, bagno, corridoio ed un balcone, **confinante** con cassa della scala A, con pianerottolo della scala A, con Corso Malta in proiezione, con appartamento distinto col numero interno 5 della stessa scala A, con cortile in proiezione e con appartamento distinto col numero interno 9 della scala B, **riportato** nel N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **3**, p.lla **69**, sub **12**, cat. **A/2** (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, z.c. 8, vani 6, s.c. mq 114, totale escluse aree scoperte mq 110, r.c. €. 635,24.

LOTTO N.2

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Napoli, alla Via Marco Aurelio Severino, 43, Scala B, Interno 2, avente accesso dalla porta a destra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, **composto** da ingresso, tre vani, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre balconi, **confinante** con Via Scipione Rovito in proiezione, con appartamento con ingresso dalla scala A, con cortile interno in proiezione e con altro appartamento della stessa scala B, **riportato** nel N.C.E.U. alla sezione **SCA**, foglio **21**, p.lla **195**, sub **41**, cat. **A/3** (*abitazioni di tipo economico*), cl. 6, z.c. 3, vani 5, s.c. mq 91, totale escluse aree scoperte mq 86, r.c. €. 748,86.

2.5 - Indivisibilità del beni.

I due appartamenti (di cui alle unità negoziali 1 e 2), così come si presentano all'attualità, **non risultano comodamente divisibili in ulteriori cespiti**, senza l'intervento di opere edili ed impiantistiche necessarie a rendere autonome sul piano funzionale le eventuali porzioni immobiliari derivanti dal frazionamento dei beni originari; **pertanto** al fine di ottenere **un maggior ricavo dalla vendita dei beni staggiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, senza ulteriori oneri a carico della procedura, **si esclude l'eventualità di un frazionamento.**

[Ad ogni modo, stante le accertate difformità dagli elaborati planimetrici catastali (quali unici elaborati grafici in atti), di entrambi gli immobili, un'eventuale frazionamento non sarebbe consentito se non prima della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'attuale stato di fatto]

Pertanto la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio staggito.

2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli il **24-09-2025** rep. 12730, **trascritto** a Napoli 1 il **14-10-2025** ai nn. 28947/22024, **il compendio in oggetto è distinto come segue:**

(Secondo l'ordine di cui all'atto di pignoramento)

* Nel Comune di Napoli e precisamente:

Unità negoziale 1

- **Appartamento (A/2)**, al Corso Malta, 169, piano primo, scala A, interno 6, in N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **3**, p.la **69**, sub **12**, cat. **A/2** (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, z.c. 8, vani 6 - (*per la piena proprietà dell'intero in capo a "[omissis]"*);

Unità negoziale 2

- **Appartamento (A/3)**, alla Via Marco Aurelio Severino, 43, piano primo, scala B, interno 2, in N.C.E.U. alla sezione **SCA**, foglio **21**, p.lla **195**, sub **41**, cat. **A/3** (*abitazioni di tipo economico*), cl. 6, z.c. 3, vani 5 - (*per la piena proprietà dell'intero in capo a "[omissis]"*);

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (del **24-09-2025**) da quelli riportati nella nota di trascrizione (del **14-10-2025**).

Alla data del pignoramento (del **24-09-2025**) nonché alla data di trascrizione dello stesso (del **14-10-2025**) il compendio immobiliare in esame **risultava riportato agli atti del catasto** (del **09-11-2015**) come segue:

Unità negoziale 1

- **Appartamento (A/2)**, al Corso Malta, 169, piano primo, scala A, interno 6, in N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **3**, p.lla **69**, sub **12**, cat. **A/2** (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, z.c. 8, vani 6, (s.c. mq 114, totale escluse aree scoperte mq 110), r.c. €. 635,24 - (*per la piena proprietà dell'intero in capo a "[omissis]"*);

Unità negoziale 2

- **Appartamento (A/3)**, alla Via Marco Aurelio Severino, 43, piano primo, scala B, interno 2, in N.C.E.U. alla sezione **SCA**, foglio **21**, p.lla **195**, sub **41**, cat. **A/3** (*abitazioni di tipo economico*), cl. 6, z.c. 3, vani 5, (s.c. mq 91, totale escluse aree scoperte mq 86), r.c. €. 748,86 - (*per la piena proprietà dell'intero in capo a "[omissis]"*);

Sussiste corrispondenza tra i **dati** indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (del **14-10-2025**) e quelli riportati agli atti del catasto del **09-11-2015**.

2.7 - Dati di identificazione catastali.

La consistenza immobiliare pignorata è **attualmente individuata** in mappa al censuario

come segue:

(Secondo l'ordine di cui all'atto di pignoramento)

* Nel Comune di Napoli e precisamente:

Unità negoziale 1

▪ **Appartamento (A/2)**, al Corso Malta, 169, piano primo, scala A, interno 6, in N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **3**, p.lla **69**, sub **12**, cat. **A/2** (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, z.c. 8, vani 6, s.c. mq 114, totale escluse aree scoperte mq 110, r.c. €. 635,24, **giusta** variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie, **in ditta "[omissis]" per la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni e per la proprietà di 1/2;**

Il compendio immobiliare pignorato (distinto col foglio 3, p.lla 69) **risulta correlato** al mappale terreni distinto col foglio **82**, p.lla **69**, qualità "**ente urbano**", di **are 14.60**, inserita, detta zona di terreni, in atti del Catasto giusto impianto meccanografico del **30-04-1962**.

Unità negoziale 2

▪ **Appartamento (A/3)**, alla Via Marco Aurelio Severino, 43, piano primo, scala B, interno 2, in N.C.E.U. alla sezione **SCA**, foglio **21**, p.lla **195**, sub **41**, cat. **A/3** (*abitazioni di tipo economico*), cl. 6, z.c. 3, vani 5, s.c. mq 91, totale escluse aree scoperte mq 86, r.c. €. 748,86, **giusta** variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie, **in ditta "[omissis]" per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;**

Il compendio immobiliare pignorato (distinto col foglio 21, p.lla 195) **risulta correlato** al mappale terreni distinto col foglio **56**, p.lla **194**, qualità "**ente urbano**", di **are 5.40**, p.lla **195**, qualità "**ente urbano**", di **are 6.40** e p.lla **196**, qualità "**ente urbano**", di **are 1.00**, inserita, detta zona di terreni, in atti del Catasto giusto impianto meccanografico del **30-04-1962**.

2.8 - Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Sussiste conformità allo stato di fatto **delle ditte** in atti del catasto.

Non sussiste conformità allo stato di fatto **delle planimetrie** in atti del catasto del **29-04-1964** (quanto all'unità negoziale 1) e del **23-08-1962** (quanto all'unità negoziale 2); in quanto il primo immobile presenta delle variazioni distributive interne e l'inversione del balcone della ex cucina con la finestra dell'ex wc (ora rispettivamente wc e cucina), mentre il secondo immobile presenta un accesso che dalla cucina conduce al balcone, non riportato, quest'ultimo, nel grafico catastale.

2.9 - Cronistoria catastale.

Dalle visure **storiche** eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Napoli **risulta quanto segue:**

(Secondo l'ordine di cui all'atto di pignoramento)

* Nel Comune di Napoli e precisamente:

Unità negoziale 1

▪ **Appartamento (A/2)**, al Corso Malta, 169, piano primo, scala A, interno 6, in N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **3**, p.lla **69**, sub **12**, cat. **A/2 (abitazioni di tipo civile)**, cl. 4, z.c. 8, vani 6, s.c. mq 114, totale escluse aree scoperte mq 110, r.c. €. 635,24, **giusta** variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie, **in ditta "[omissis]" per la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni e per la proprietà di 1/2;**

Il sub **12** deriva da:

- Variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del **01-01-1992** del quadro tariffario;
- Voltura del **21-12-1983** in atti dal 22-10-1988 n. 13348/1986;
- Impianto meccanografico del **30-06-1987**;

Unità negoziale 2

- **Appartamento (A/3)**, alla Via Marco Aurelio Severino, 43, piano primo, scala B, interno 2, in N.C.E.U. alla sezione **SCA**, foglio **21**, p.lla **195**, sub **41**, cat. **A/3** (*abitazioni di tipo economico*), cl. 6, z.c. 3, vani 5, s.c. mq 91, totale escluse aree scoperte mq 86, r.c. €. 748,86, **giusta** variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie, **in ditta "[omissis]" per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni**;

Il sub **41** deriva da:

- Variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del **01-01-1992** del quadro tariffario;
- Istrumento (atto pubblico) del **23-11-1987** in atti dal 20-11-1989 per atto di fusione n. 30460.6/1988;
- Impianto meccanografico del **30-06-1987**;

2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.

Unità negoziale 1

In ordine all'**unità negoziale 1** si rileva che detta ultima è di proprietà esclusiva di **"[omissis]"**, **in forza di atto di compravendita del 07-12-1994**, ricevuto dal Notaio Plinio Varcaccio Garofalo di Napoli, numero 23706 di repertorio, **trascritto a Napoli 1 il 20-12-1994 ai numeri 22160/14769**, da potere di **"[omissis]"** (per la nuda proprietà in ragione di 1/3 e per la piena proprietà in ragione di 2/3) e **"[omissis]"** (per il diritto di usufrutto in ragione di 1/3), **relativamente alla quota di 1/2** (l'altra acquirente per la quota di 1/2 è **"[omissis]"**), **nonché in forza di atto di compravendita del 16-09-2004**, ricevuto dal Notaio Carlo Iaccarino di Napoli, numero 311312 di repertorio, **trascritto a Napoli 1 il 07-10-2004 ai numeri 27647/16679**, da potere di **"[omissis]"**, **relativamente alla residua**

quota di 1/2.

[NOTA N.1: Alla data di acquisto del bene (07-12-1994) “[omissis]” ed “[omissis]” risultavano coniugati in regime di “[omissis]” (giusto atto di matrimonio del “[omissis]”), poi con atto del “[omissis]” a rogito del Notaio Carlo Iaccarino i predetti coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime della “[omissis]”).

Ad essa “[omissis]” la sua quota di diritto, fermo restando l’usufrutto di “[omissis]”, è **pervenuta** per attribuzione con **atto di divisione del 21-12-1983**, ricevuto dal Notaio Felice Piccinni, registrato a Napoli il 09-01-1984 al numero 36/C, praticato con la germana “[omissis]”.

Mentre alle germane “[omissis]”, la piena proprietà di 2/3 e la nuda proprietà di 1/3, nonché a “[omissis]”, per l’usufrutto in ragione di 1/3, è **pervenuto**, il tutto, per acquisto fattone dalla società “[omissis]”, con **atto del 06-09-1968**, ricevuto dal Notaio Felice Piccinni, registrato a Napoli il 25-09-1968 al numero 20666.

Unità negoziale 2

In ordine all’unità negoziale 2 si rileva che detta ultima è di proprietà esclusiva di “[omissis]”, **in forza di atto di compravendita del 28-10-2004**, ricevuto dal Notaio Carlo Iaccarino di Napoli, numero 312452 di repertorio, **trascritto a Napoli 1 il 15-11-2004 ai numeri 31675/18888**, da potere della società “[omissis]”.

La “[omissis]” è divenuta proprietaria del medesimo immobile mediante fusione per incorporazione della “[omissis]” (“[omissis]”) SPA, con **atto del 23-11-1987**, ricevuto dal Notaio Canio Restaino, numero 65943 di repertorio, **trascritto a Napoli 1 il 12-12-1987 al numero 16889 di formalità**.

Dunque risulta coperto il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero le date dei più antichi titoli di acquisto (07-12-1994 e 28-10-2004) superano il ventennio antecedente la data del pignoramento (24-09-2025).

2.11 - Continuità nelle trascrizioni.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. **risulta completa.**

Unità negoziale 1

1) **Trascrizione a Napoli 1 in data 07-10-2004 ai numeri 27647/16679 dell'atto di compravendita del 16-09-2004**, ricevuto dal Notaio Carlo Iaccarino di Napoli, numero 311312 di repertorio;

2) **Trascrizione a Napoli 1 in data 20-12-1994 ai numeri 22160/14769 dell'atto di compravendita del 07-12-1994**, ricevuto dal Notaio Plinio Varcaccio Garofalo di Napoli, numero 23706 di repertorio;

Unità negoziale 2

1) **Trascrizione a Napoli 1 in data 15-11-2004 ai numeri 31675/18888 dell'atto di compravendita del 28-10-2004**, ricevuto dal Notaio Carlo Iaccarino di Napoli, numero 312452 di repertorio;

2) **Trascrizione a Napoli 1 in data 12-12-1987 al numero 16889 di formalità dell'atto di fusione per incorporazione del 23-11-1987**, ricevuto dal Notaio Canio Restaino, numero 65943 di repertorio;

2.12 - Normativa urbanistica.

In ordine all'unità negoziale n.1

Il fabbricato urbano di cui è parte il compendio staggitto **ricade** in Zona "**Bb**" "Espansione recente" della Variante al PRG del Comune di Napoli (rif. TAV. 6 - zonizzazione), la quale è disciplinata dall'**art.33 delle Norme di Attuazione.**

Non ricade in area sottoposta al Vincolo Paesaggistico di cui al D.L. n.42 del 22-01-2004, Parte Terza - Beni paesaggistici ex legge 29-06-1939 n.1497 (rif. TAV.13 - vincoli paesaggistici).

Non ricade, inoltre, in area di interesse Archeologico di cui al predetto strumento

urbanistico vigente (rif. TAV.14 - vincoli e aree di interesse archeologico).

Non rientra, infine, nelle aree di pericolosità idraulica e di frana di cui al richiamato strumento urbanistico vigente.

Art. 33 (Sottozona Bb - Espansione recente)

1. La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.

2. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. E' ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.

3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. E' consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio. La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a

servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indicato nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti. Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.

4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21.

5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.

6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.

7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli

occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l' incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art.3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani

Paesistici.

[Per maggiori ed ulteriori approfondimenti si rimanda al sito ufficiale dell'Ente Comunale]

In ordine all'unità negoziale n.2

Il fabbricato urbano di cui è parte il compendio staggito **ricade** in Zona **"A"** "Insediamenti di interesse storico" della Variante al PRG del Comune di Napoli (rif. TAV 6 - zonizzazione) e **non vi sono** specificazioni (rif. TAV.8 - specificazioni), nel caso in questione l'immobile è **un'unità edilizia di base otto/novecentesca e novecentesca, originaria o di ristrutturazione a blocco** (rif. TAV.7 - centro storico - classificazione tipologica).

Non ricade in area sottoposta al Vincolo Paesaggistico di cui al D.L. n.42 del 22-01-2004, Parte Terza - Beni paesaggistici ex legge 29-06-1939 n.1497 (rif. TAV.13 - vincoli paesaggistici).

Non ricade, inoltre, in area di interesse Archeologico di cui al predetto strumento urbanistico vigente (rif. TAV.14 - vincoli e aree di interesse archeologico).

Non rientra, infine, nelle aree di pericolosità idraulica e di frana di cui al richiamato strumento urbanistico vigente.

Art. 92 (Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)

1. Per unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende: - *l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria costruita in lotti generalmente preordinati da progetti urbani complessivi e connotata da sequenza diretta androne-scala, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, ma con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;* - *l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica*

dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, strutturali, distributive e compositive, al rapporto con lo spazio o con gli spazi aperti di pertinenza, ai diversi connotati dei sistemi di distribuzione verticale e orizzontale, al contesto urbano di appartenenza, l'unità edilizia di base ottonovecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98: - blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento; - blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di isolato; - blocco otto-novecentesco del progetto di Bonifica e Ampliamento; - blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento; - blocco otto-novecentesco di sedime collinare; - blocco novecentesco.

3. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi specificati nei successivi commi, integrati dalla disciplina dei singoli tipi, di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari nonché il ripristino di elementi preesistenti ove riconoscibili o ancora sussistenti, mediante:
a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di assetti precedenti eventualmente riconoscibili, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegua il recupero; b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri,

porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti; c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia; d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio e comunque in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti; e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali; f) il ripristino di parti crollate o demolite ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: muraure portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente

comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preesistenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero, nonchè nei casi espressamente consentiti nella disciplina dei singoli tipi.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia ovvero all'impianto che conseguirebbe dal recupero di assetti preesistenti residui ai sensi dei commi precedenti.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe e che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nella corte, rimanendo consentito che unità abitative risultanti dal frazionamento siano servite anche da una scala diversa da quella che originariamente afferiva all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; i frazionamenti devono comunque avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introdurre ripartizioni di elementi architettonici e decorativi caratteristici del tipo, ancorché leggibili quali residui di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; b) l'inserimento di ulteriori collegamenti verticali al fine di connettere maglie strutturali appartenenti a quote diverse, per le utilizzazioni consentite dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento, salvo quanto previsto dalla

disciplina dei singoli tipi, dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, rimanendo consentita la modifica di esse limitatamente a quelle comprese tra piano terra e ammezzati; l'inserimento dei collegamenti verticali consentiti dal presente articolo non dovrà produrre interruzioni delle bucatore né sui prospetti esterni né su quelli interni, né di ogni altro elemento architettonico e decorativo proprio del tipo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata; c) limitatamente ai piani terra e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi, la modifica delle dimensioni delle aperture esistenti sui prospetti interni; d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti; e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si

consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale
 riconfigurazione, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, è consentita
 limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla
 ricostituzione di copertura a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria,
 anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima
 quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione,
 rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura
 oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della
 riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie
 soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d); f) l'inserimento di
 parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili
 corrispondenti alla quota più alta dell'unità edilizia interessata, a condizione che la
 configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in
 muratura piena o in ferro realizzata secondo disegni coerenti con i caratteri dell'unità
 edilizia interessata; è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno
 delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili; nei limiti di cui al
 precedente punto e); g) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato.
 Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento
 di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con
 le bucatore dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento
 architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle
 esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza
 di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione
 dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti

procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base otto-novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98; - abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o comunque non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi; sono consentiti ai piani terra box auto, con accesso sia dalla strada che dal cortile, a condizione che le opere eventualmente necessarie a conseguire la funzionalità non comportino espanto di alberi d'alto fusto e non modifichino elementi architettonici caratteristici del tipo edilizio e dell'originario giardino; non è ammessa la compresenza di alloggi e box auto ai piani terra, per le parti accessibili dallo spazio di pertinenza.

[Per maggiori ed ulteriori approfondimenti si rimanda al sito ufficiale dell'Ente Comunale]

2.13 - Regolarità edilizia.

In ordine all'unità negoziale n.1

La costruzione di cui è parte la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata **in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio** (giusto quanto riportato nel titolo di provenienza del 07-12-1994 in favore dei debitori esecutati, giusta la qualità di "ente urbano" a far data dal 30-04-1962 della zona di terreno sulla quale insiste il

fabbricato urbano di cui è parte l'immobile staggito, distinta con la p.lla 69 del foglio 82, giusta la data di inserimento della planimetria catastale del bene in atti al censuario del 29-04-1964, **nonchè giusta la carta realizzata dalla STR - Società Topografica Rilievi Aerofotogrammetrici - di Napoli su levata del 1965 da cui si rileva la presenza del fabbricato di cui è parte l'immobile in questione).**

In particolare, accertata l'epoca di costruzione, **anteriore al primo settembre 1967**, il requisito sostanziale di validità degli atti notarili sussiste sempre, **per una sorta di riconoscimento di regolarità urbanistica ex lege** ai fini della commerciabilità dei beni (*cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato*).

Dunque nel caso di edifici costruiti anteriormente al primo settembre 1967, come nel caso di specie, **si è in presenza di immobili sempre commerciabili**, cosicchè **non è necessario verificare** ai fini della ricevibilità dell'atto:

- se il fabbricato **sia stato costruito** previo rilascio o in assenza di licenza edilizia ovvero **in totale difformità da essa**;
- se vi siano stati abusi anteriormente al primo settembre 1967 e se per la loro gravità siano tali da incidere sulla commerciabilità del fabbricato;

l'unica verifica di carattere sostanziale nel caso di specie **concerne** pertanto **l'epoca di effettiva costruzione** (*cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato*).

Il bene in questione **presenta**, però, una diversa distribuzione degli ambienti interni, con l'eliminazione del divisorio nell'ambiente soggiorno, con la riduzione del corridoio, con l'ampliamento dell'ex wc e l'inversione del wc con la cucina, nonché con l'inversione del balcone della ex cucina con la finestra dell'ex wc (ora rispettivamente wc e cucina).

Per dette difformità **occorre istruire una pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare l'attuale stato di fatto, difforme dall'elaborato planimetrico catastale del 29-04-1964** (quale unico elaborato grafico in atti).

Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) è legittimo, in quanto la costruzione è avvenuta in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio, mentre non è regolare sotto il profilo urbanistico, stante le accertate difformità dall'elaborato planimetrico catastale, per cui si rende necessario istruire una pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzarne l'attuale stato di fatto.

In ordine all'unità negoziale n.2

La costruzione di cui è parte la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata **in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio** (giusto quanto riportato nel titolo di provenienza del 28-10-2004 in favore della debitrice esecutata, giusta la qualità di "ente urbano" a far data dal 30-04-1962 della zona di terreno sulla quale insiste il fabbricato urbano di cui è parte l'immobile staggito, distinta con le p.lle 194-195-196 del foglio 56, giusta la data di inserimento della planimetria catastale del bene in atti al censuario del 23-08-1962, **nonchè giusta la carta realizzata dalla STR - Società Topografica Rilievi Aerofotogrammetrici - di Napoli su levata del 1965 da cui si rileva la presenza del fabbricato di cui è parte l'immobile in questione).**

In particolare, accertata l'epoca di costruzione, **anteriore al primo settembre 1967**, il requisito sostanziale di validità degli atti notarili sussiste sempre, **per una sorta di riconoscimento di regolarità urbanistica ex lege** ai fini della commerciabilità dei beni (*cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato*).

Dunque nel caso di edifici costruiti anteriormente al primo settembre 1967, come nel caso di specie, **si è in presenza di immobili sempre commerciabili**, cosicché **non è necessario verificare** ai fini della ricevibilità dell'atto:

- se il fabbricato **sia stato costruito** previo rilascio o in assenza di licenza edilizia

	ovvero in totale difformità da essa;	
	- se vi siano stati abusi anteriormente al primo settembre 1967 e se per la loro gravità	
	siano tali da incidere sulla commerciabilità del fabbricato;	
	l'unica verifica di carattere sostanziale nel caso di specie concerne pertanto l'epoca	
	di effettiva costruzione (cfr. <i>Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato</i>).	
	Si rileva, inoltre, che per abusi commessi in fase di costruzione del fabbricato	
	immobiliare , di cui è parte il cespite pignorato, consistenti nell'avanzamento delle pareti	
	di tompagno esterne al piano attico, con conseguente aumento di superficie, nella	
	realizzazione di balconi, così come prevista per i piani sottostanti, nella trasformazione	
	dell'alloggio portiere al piano terra in negozi commerciali e nella trasformazione	
	dell'androne dell'edificio su Via Rovito in negozio commerciale, è stata presentata al	
	Sindaco del Comune di Napoli in data 24-03-1986, prot. gen. 97507 , idonea domanda	
	di condono , con conseguente pagamento a titolo di oblazione delle seguenti somme di	
	danaro (sul c/c 255000 intestato a "Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio"):	
	- lire 417.000 presso l'Ufficio Postale di Napoli 22 il 14-02-1986, versamento n. 2259;	
	- lire 100.000 presso l'ufficio Postale di Napoli 22 il 14-02-1986, versamento n. 0058;	
	- lire 100.000 presso l'Ufficio Postale di Napoli 22 il 14-02-1986, versamento n. 0057.	
	Il bene in questione presenta , però, un accesso dalla cucina al balcone, non riportato	
	nell'elaborato planimetrico catastale del 23-08-1962 (quale unico elaborato grafico in	
	atti).	
	Per detta difformità occorre istruire una pratica edilizia in sanatoria, al fine di	
	regolarizzare l'attuale stato di fatto, difforme dal citato elaborato planimetrico	
	catastale.	
	<u>Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 2) è legittimo, in quanto la</u>	
	<u>costruzione è avvenuta in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di</u>	

preventivo titolo edilizio, mentre non è regolare sotto il profilo urbanistico, stante l'accertata difformità dall'elaborato planimetrico catastale, per cui si rende necessario istruire una pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzarne l'attuale stato di fatto.

Quanto alla domanda di condono, completa del pagamento dell'oblazione autodeterminata, si ritiene che detta ultima riguardi di fatto alcune porzioni dello stabile di cui è parte l'immobile pignorato.

[Si rappresenta che per entrambi gli immobili è stata presentata regolare istanza di accesso agli atti allo sportello unico dell'edilizia privata del Comune di Napoli, senza però reperire alcuna pratica edilizia in ordine agli stessi]

2.14 - Certificazioni.

Le consistenze immobiliari pignorate **non risultano dotate** di certificazione di agibilità e/o abitabilità (*) - o quantomeno non reperite in atti.

() **NOTA:** Occorre precisare che la certificazione di agibilità e/o abitabilità si rende obbligatoria, tra l'altro, per le nuove costruzioni realizzate in forza del DPR 380/01 e ss.mm.ii. - (in particolare, per gli immobili realizzati in forza del DPR 380/01, si rende necessaria l'istruttoria di una pratica edilizia per l'ottenimento della Segnalazione Certificata di Agibilità, SCAgi, ai sensi del D.Lgs 222/2016, che attesta l'abitabilità e il rispetto delle norme vigenti in materie di igiene, sicurezza e risparmio energetico).*

Inoltre, le predette consistenze immobiliari, **non risultano dotate** di "Attestato di Prestazione Energetica A.P.E." (**) - di cui al D.L.vo 192/2005 modificato dal D.L. 63/2013 e convertito con modificazioni dalla L. 90/2013 - (validità 10 anni / edifici residenziali) - o quantomeno non reperite in atti - [Necessaria detta certificazione per immobili di "Cat. A/2" (abitazione di tipo civile) e "Cat. A/3" (abitazione di tipo economico) ovvero categoria "E.1(1)" o "E.1(2)" - "Edifici adibiti a residenza e assimilabili", in

particolare (1) “abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pene, caserme” e (2) “abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili” - di cui all'art. 3 del DPR 412/93].

(**) **NOTA:** Occorre precisare che dall'analisi della disciplina contenuta nel D.lgs.192 del 2005, di derivazione comunitaria, si ricava che la ratio dell'intervento legislativo è quella di sollecitare il mercato a considerare il livello energetico dell'immobile tra le qualità dello stesso; pertanto la norma non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata, in quanto la normativa comunitaria di riferimento non ha l'obiettivo di disciplinare anche le vendite coattive, perché è destinata alla regolazione dei rapporti negoziali (e tale non è la vendita forzata); **dunque non si rende necessario provvedere all'acquisizione della certificazione energetica A.P.E. - (come nel caso di specie)**

Infine, le suddette consistenze immobiliari (da indagini eseguite), **non risultano dotate** di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio dei beni stessi di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii - o quantomeno non reperite in atti.

2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici, delimitazione dei perimetri di contribuenza dei comprensori consortili.

Non si rileva la presenza di **servitù** sul compendio staggitto, identificato con gli attuali dati catastali.

Non si rileva, inoltre, che il compendio staggitto sia **gravato da pesi** quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sui beni dei debitori pignorati sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Non si rileva, altresì, che il **diritto** sul compendio immobiliare dei debitori pignorati sia costituito a favore di un soggetto privato (*persone fisiche, istituti religiosi privati quali*

mense vescovili e relativi successori) o a favore di un soggetto pubblico (amministrazione statale o azienda autonoma dello Stato).

Non si rileva, infine, dalle visure catastali storiche delle zone di terreno sulle quali insiste il complesso immobiliare staggito, **che dette ultime** (ovvero che le predette zone di terreno) **risultino essere state in ditta di un livellario e/o di un concedente** (sin dall'impianto meccanografico).

Si rileva, invece, da ispezioni ipotecarie per immobile, **che la consistenza pignorata, individuata con l'unità negoziale 1, fa parte di un fabbricato che rientra nella delimitazione dei perimetri di contribuenza di un compensorio consortile, ovvero di quello di "Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla", c.f. 80015070636, giusto atto amministrativo della Regione Campania del 13-09-1934 rep. 4984, trascritto a Napoli 1 in data 13-12-2013 ai nn. 38174/26035.**

2.16 - Parti comuni.

Per le parti comuni degli edifici **dovrà farsi riferimento** all'art. 1117 del c.c. **nonché** a quanto riportato nei titoli di provenienza e nelle note di trascrizione degli stessi.

In ordine all'unità negoziale 1

- Dall'atto del **07-12-1994**, in favore dei debitori esecutati, si rileva che la consistenza immobiliare pignorata viene *"[...] trasferita con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, comunione, diritti e servitù derivanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza [...]"*;

- Dall'atto del **16-09-2004**, in favore del debitore esecutato, si rileva che la vendita *"[...] è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con ogni diritto, accessorio, annessione, pertinenza e dipendenza, servitù e diritti di condominio, come per legge e dai titoli di provenienza e come risulta dal regolamento di condominio ed annesse tabelle millesimali [...]"*;

In ordine all'unità negoziale 2

- Dall'atto del **28-10-2004**, in favore della debitrice esecutata, si rileva che la vendita *"[...] è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con ogni diritto, accessorio, annessione, pertinenza e dipendenza, servitù e diritti di condominio, come per legge e dai titoli di provenienza e come risulta dal regolamento di condominio ed annesse tabelle millesimali e di cui all'atto per Notar Gennaro Fiordiliso del 22-09-1969, trascritto a Napoli 3 il 03-10-1969 ai numeri 43566/31999 [...]"*.

2.17 - Proprietà esclusiva.

Non si rilevano pertinenze esclusive.

2.18 - Formalità pregiudizievoli.

Sulla base della relazione notarile in atti, nonché sulla scorta di ulteriori verifiche ipotecarie effettuate dal sottoscritto architetto, **sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli** (presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1**):

ISCRIZIONI (N.1)

- **(N.1) Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02-05-2017, autenticato dal Notaio Vincenzo Pulcini, rep. 60987/17915, **iscritta** a Napoli 1 il **05-05-2017** ai nn. 12105/1748, **a favore** di "[omissis]", contro "[omissis]" (quale debitore ipotecario in ordine all'immobile di cui all'unità negoziale 1) e "[omissis]" (quale debitrice ipotecaria in ordine all'immobile di cui all'unità negoziale 2), per un montante ipotecario di "[omissis]" ed un capitale di "[omissis]", **avente ad oggetto** i beni di cui alla presente procedura esecutiva (per la piena proprietà dell'intero).

TRASCRIZIONI (N.2)

- **(N.1) Atto amministrativo** notificato dalla Regione Campania in data 13-09-1934 rep.

	4984, trascritto a Napoli 1 il 13-12-2013 ai nn. 38174/26035, a favore di	
	CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA , sede in Napoli,	
	c.f. “[omissis]”, avente ad oggetto , tra l'altro, il bene di cui alla presente procedura	
	esecutiva <i>(ovvero avente ad oggetto il bene di cui all'unità negoziale n.1)</i> , da cui si	
	rileva che il predetto immobile ricade nella delimitazione dei perimetri di	
	contribuenza di un compensorio consortile;	
	- (N.2) Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP del Tribunale di Napoli in data	
	24-09-2025 rep. 12730, trascritto a Napoli 1 il 14-10-2025 ai nn. 28947/22024, a	
	favore di “[omissis]”, contro “[omissis]” <i>(in ordine all'immobile di cui all'unità</i>	
	<i>negoziale 1)</i> e “[omissis]” <i>(in ordine all'immobile di cui all'unità negoziale 2)</i> , avente	
	ad oggetto i beni di cui alla presente procedura esecutiva (per la piena proprietà	
	dell'intero).	
	Le formalità pregiudizievoli saranno cancellate nel corso della procedura ed i	
	relativi costi saranno posti a carico del soggetto acquirente.	
	2.19 - Vincoli ed oneri giuridici.	
	Non si rileva la presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la	
	procedura espropriativa RGE 419/2025, ai sensi dell'art. 561 c.p.c.	
	Non si rileva, inoltre, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali e/o di atti	
	impositivi di servitù.	
	2.20 - Oneri condominiali.	
	Unità negoziale 1	
	Si rileva la sussistenza di spese condominiali scadute e non pagate, inerenti alla	
	gestione ordinaria pari complessivamente ad €. 958,15, nonché inerenti alla gestione	
	straordinaria pari complessivamente ad €. 333,00.	
	Si rileva altresì la sussistenza di spese condominiali inerenti ai lavori di rifacimento	

del terrazzo, deliberati, detti ultimi, per l'importo complessivo di €. 90.000,00, la cui quota

ricadente sull'immobile in oggetto corrisponde ad €. 1.312,20, quale fondo cassa.

Mentre sono in discussione le opere di ristrutturazione delle facciate esterne.

L'importo di spesa mensile della rata condominiale è di €. 52,00, comprensiva del servizio di portierato.

Unità negoziale 2

Non si rileva la sussistenza di spese condominiali scadute e non pagate, inerenti alla gestione ordinaria e straordinaria, in quanto non risultano di fatto documentate, pertanto a scopo cautelativo **si considera** la somma di €. 5.000,00 (circa), stante l'inutilizzo del predetto bene da oltre 6 mesi, a seguito del decesso dei familiari dei debitori.

* * *

3) - NOTE DI RILIEVO

3.1 - Note di rilievo.

In ordine alla nota di trascrizione del **13-12-2013** ai nn. 38174/26035 dell'**atto amministrativo** notificato dalla Regione Campania in data 13-09-1934 rep. 4984, **a favore di CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA**, sede in Napoli, c.f. "[omissis]", **avente ad oggetto**, tra l'altro, il bene di cui alla presente procedura esecutiva (*ovvero avente ad oggetto il bene di cui all'unità negoziale n.1*), **da cui si rileva che il predetto immobile ricade nella delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile**, si rileva che il succitato immobile **risulterebbe tutt'ora tenuto a corrispondere un contributo economico annuale al Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla**, sebbene il Consiglio Comunale di Napoli, con nota allegata, abbia discusso sulla possibilità di verificare di mettere in atto tutte le procedure idonee affinché i cittadini napoletani, in particolare quelli residenti nella Zona Est, ovvero ricadenti del territorio della IV Municipalità (S.Lorenzo, Vicaria,

Poggioreale, Zona Industriale), non versino più il contributo in questione.

[Si parla di un contributo di importo piuttosto trascurabile (al momento non quantificabile con precisione sulla scorta delle indagini esperite, ma orientativamente pari ad €. 25/35 all'anno)]

* * *

4) - VALORE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

4.1 - Criterio di stima

Osservazioni preliminari in merito alla valutazione degli immobili oggetto di pignoramento

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile eseguire un rilievo planimetrico e fotografico della **consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, individuata**, quest'ultima, **come segue:**

LOTTO N.1

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Napoli, al Corso Malta, 169, Scala A, Interno 6, avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, **composto** da ingresso, tre vani, di cui uno doppio, cucina, bagno, corridoio ed un balcone, **confinante** con cassa della scala A, con pianerottolo della scala A, con Corso Malta in proiezione, con appartamento distinto col numero interno 5 della stessa scala A, con cortile in proiezione e con appartamento distinto col numero interno 9 della scala B, **riportato** nel N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **3**, p.lla **69**, sub **12**, cat. **A/2 (abitazioni di tipo civile)**, cl. 4, z.c. 8, vani 6, s.c. mq 114, totale escluse aree scoperte mq 110, r.c. €. 635,24.

LOTTO N.2

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Napoli, alla Via Marco Aurelio Severino, 43, Scala B, Interno 2, avente accesso dalla porta a

destra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, **composto** da ingresso, tre vani, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre balconi, **confinante** con Via Scipione Rovito in proiezione, con appartamento con ingresso dalla scala A, con cortile interno in proiezione e con altro appartamento della stessa scala B, **riportato** nel N.C.E.U. alla sezione **SCA**, foglio **21**, p.lla **195**, sub **41**, cat. **A/3** (*abitazioni di tipo economico*), cl. 6, z.c. 3, vani 5, s.c. mq 91, totale escluse aree scoperte mq 86, r.c. €. 748,86.

Valore dei beni immobili con indicazione del criterio di stima

Le procedure di stima si differenziano per la natura del bene da valutare e per le metodologie da adottare.

Il criterio di valutazione va scelto selezionando quello più idoneo ad individuare il valore dell'oggetto specifico.

I due metodi fondamentali della disciplina estimativa possono essere così identificati:

- metodo diretto

- metodo indiretto.

Nel caso in esame si ritiene opportuno adottare un **criterio di stima diretto**.

Per applicare tale metodo si deve individuare il **valore medio unitario** di riferimento (**Vm**), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Successivamente il **Vm** sarà adeguato al caso specifico con coefficienti (**A B C**) che esprimono, in particolare, le caratteristiche del bene in oggetto (zona o quartiere, edificio, unità immobiliare).

Dopo aver fatto le opportune correzioni, si otterrà il **valore unitario (Vu)** del compendio:

$$Vu = Vm \times A \times B \times C$$

Vm = valore medio unitario di riferimento

A = coefficiente correttivo relativo alla zona

B = coefficiente correttivo relativo all'edificio

C = coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare

Successivamente bisognerà calcolare la **superficie commerciale complessiva (Sc)**, che è data dalla somma della **superficie lorda** (del cespite da stimare) e delle **superfici accessorie** (balconi, terrazzi, cortili, etc.), anch'esse corrette con opportuni **coefficienti**.

Sc = Sp + Sommatoria (Kn x Sn)

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

Il valore "**Va**" del compendio oggetto della stima sarà determinato con la seguente formula:

Va = Vu x Sc

Per l'individuazione dei coefficienti si considerano le tabelle allegate, riportate in "*Stima degli Immobili*" di Graziano Castello (v. allegati).

Pertanto, sulla scorta della documentazione agli atti, **si procede** alla determinazione del valore dei **due lotti** all'attualità.

----- **VALUTAZIONE** -----

----- **LOTTO N.1** -----

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Napoli, al Corso Malta, 169, Scala A, Interno 6, avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, **composto** da ingresso, tre vani, di cui uno doppio, cucina, bagno, corridoio ed un balcone, **confinante** con cassa della scala A, con pianerottolo della scala A, con Corso Malta in proiezione, con appartamento distinto col numero interno 5 della stessa scala A, con cortile in proiezione e con appartamento distinto col numero interno 9 della scala B, **riportato** nel N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio

	3, p.lla 69 , sub 12 , cat. A/2 (<i>abitazioni di tipo civile</i>), cl. 4, z.c. 8, vani 6, s.c. mq 114, totale	
	scluse aree scoperte mq 110, r.c. €. 635,24.	
	1. Calcolo della superficie complessiva	
	Sc = Sp + Sommatoria (Kn x Sn)	
	Sp = superficie della proprietà	
	Sn = superficie accessori	
	Kn = coeff. correttivi superf. acc.	
	La superficie lorda dell'immobile:	
	Superficie dell'appartamento Sp1 = 110,00 mq	
	Le superfici accessorie dell'immobile:	
	Balcone a livello Sn1 = 14,00 mq	
	Coefficiente di ragguaglio :	
	Balconi Kn1 = 0,25	
	segue:	
	Sc = Sp1 + (Sn1 x Kn1)	
	Sc = 110,00 + (14,00 x 0,25)	
	Sc = 110,00 + (3,50)	
	Sc = 113,50 mq (Superficie Commerciale)	
	2. Valore medio unitario di riferimento	
	Vm = 1.700,00 €/mq - zona periferica	
	Ottenuto dalla media dei seguenti valori:	
	€/mq 1.813,00 (Borsino Immobiliare)	
	€/mq 1.650,00 (Borsino Immobiliare - stima online)	
	€/mq 1.775,00 (O.M.I.)	
	€/mq 1.650,00 (Immobiliare.it)	

€/mq 1.650,00 (REquot - stima online)

€/mq 1.707,60 (valore medio) che si approssima ad €/mq 1.700,00

Fonti di informazione:

- **Borsino Immobiliare** [Quotazioni immobiliari - Zona Semindustriale Poggioreale Nord

- Abitazioni in stabili di fascia media - da €/mq 1.362,00 a €/mq 2.265,00 - **valore medio €/mq 1.813,00**];

- **Borsino Immobiliare** [Stima immobiliare online, Corso Malta, civico 169, piano primo, mq 110,00, balcone mq 14,00, Comune di Napoli, buone condizioni, €. 183.339,00 - **segue €/mq 1.650,00**];

- **O.M.I.** [Osservatorio del mercato immobiliare - Zona Periferica - Zona Semindustriale Poggioreale Nord - Abitazioni civili - Residenziale - da €/mq 1.400,00 a €/mq 2.150,00 - **valore medio €/mq 1.775,00**];

- **Immobiliare.it** [Immobile stesso stabile, piano terra, al Corso Malta, civico 169, Comune di Napoli, ottime condizioni, prezzo richiesto €. 185.000,00 - **segue €/mq 1.650,00**]

- **REquot** [Stima immobiliare online, Corso Malta, civico 169, piano primo, mq 110,00, balcone mq 14,00, Comune di Napoli, buone condizioni, €. 186.655,00 - **segue €/mq 1.650,00**]

3. Individuazione dei coefficienti

A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (*Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5*):

A1 x A2 x A3

Caratteristiche posizionali **A1 = 1,00 (oltre il Km)**

Caratteristiche funzionali **A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)**

Caratteristiche estetiche **A3 = 1,00 (assenza di elemento naturale)**

	A = (1,00 x 1,00 x 1,00) = 1,00	
	A = 1,00	
	Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9):	
	B1 x B2 x B3 x B4	
	<i>Caratteristiche funzionali</i> B1 = 1,00 (presenza dei servizi primari nella zona)	
	<i>Caratteristiche estetiche</i> B2 = 1,00 (facciata e decori normale)	
	<i>Caratteristiche sociali</i> B3 = 1,00	
	<i>Caratteristiche di conservazione</i> B4 = 0,98 (manutenzione su parti comuni)	
	B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) = 0,98	
	B = 0,98	
	Coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15):	
	C1 x C2 x C3 x C4 x C5	
	<i>Aspetti funzionali</i> C1 = 1,00 (normale)	
	<i>Aspetti funzionali</i> C2 = 1,00 (altre rifiniture normali)	
	<i>Varianti posizionali</i> C3 = 1,00 (alloggio posto al piano rialzato)	
	<i>Varianti dimensionali</i> C4 = 1,00 (taglio dimensionale dell'alloggio)	
	<i>Varianti di conservazione</i> C5 = 0,90 (manutenzione generale)	
	C (1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,90) = 0,90	
	C = 0,90	
	4. Determinazione del Valore Unitario	
	Vu = Vm x A B C	
	Vm = 1.700,00 €/mq	
	A x B x C = 1,00 x 0,98 x 0,90 = 0,88	
	Vu = 1.700,00 €/mq x 0,88 = 1.496,00 €/mq a. x d.	
	5. Valore complessivo del bene	

dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del complesso immobiliare, nonché degli oneri amministrativi e catastali di regolarizzazione urbanistica, degli oneri condominiali pregressi e delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

----- VALUTAZIONE -----

----- LOTTO N.2 -----

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Napoli, alla Via Marco Aurelio Severino, 43, Scala B, Interno 2, avente accesso dalla porta a destra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, **composto** da ingresso, tre vani, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre balconi, **confinante** con Via Scipione Rovito in proiezione, con appartamento con ingresso dalla scala A, con cortile interno in proiezione e con altro appartamento della stessa scala B, **riportato** nel N.C.E.U. alla sezione **SCA**, foglio **21**, p.lla **195**, sub **41**, cat. **A/3** (abitazioni di tipo economico), cl. 6, z.c. 3, vani 5, s.c. mq 91, totale escluse aree scoperte mq 86, r.c. €. 748,86.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$Sc = Sp + \text{Somatoria } (Kn \times Sn)$$

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie **lorda** dell'immobile:

Superficie dell'appartamento **Sp1 = 87,00 mq**

Le superfici **accessorie** dell'immobile:

Balconi a livello **Sn1 = 15,00 mq**

Coefficiente di ragguaglio :

	valore medio €/mq 2.100,00];	
	- Immobiliare.it [Prezzi medi di immobili residenziali alla Via Marco Aurelio Severino, nel Comune di Napoli - valore di riferimento €/mq 2.400,00]	
	- REquot [Stima immobiliare online, Via Marco Aurelio Severino, civico 43, piano primo, mq 87,00, balconi mq 15,00, Comune di Napoli, buone condizioni, €. 169.767,00 - segue €/mq 1.900,00]	
	3. Individuazione dei coefficienti	
	A B C	
	Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):	
	A1 x A2 x A3	
	Caratteristiche posizionali A1 = 1,00 (oltre il Km)	
	Caratteristiche funzionali A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)	
	Caratteristiche estetiche A3 = 1,00 (assenza di elemento naturale)	
	A = (1,00 x 1,00 x 1,00) = 1,00	
	A = 1,00	
	Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9):	
	B1 x B2 x B3 x B4	
	Caratteristiche funzionali B1 = 1,00 (presenza dei servizi primari nella zona)	
	Caratteristiche estetiche B2 = 1,00 (facciata e decori normale)	
	Caratteristiche sociali B3 = 1,00	
	Caratteristiche di conservazione B4 = 0,98 (manutenzione su parti comuni)	
	B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) = 0,98	
	B = 0,98	
	Coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15):	
	C1 x C2 x C3 x C4 x C5	

	Aspetti funzionali	C1 = 1,00 (normale)
	Aspetti funzionali	C2 = 1,00 (altre rifiniture normali)
	Varianti posizionali	C3 = 1,00 (alloggio posto al piano rialzato)
	Varianti dimensionali	C4 = 1,00 (taglio dimensionale dell'alloggio)
	Varianti di conservazione	C5 = 0,90 (manutenzione generale)
	C (1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,90) = 0,90	
	C = 0,90	
	4. Determinazione del Valore Unitario	
	Vu = Vm x A B C	
	Vm = 2.200,00 €/mq	
	A x B x C = 1,00 x 0,98 x 0,90 = 0,88	
	Vu = 2.200,00 €/mq x 0,88 = 1.936,00 €/mq a. x d.	
	5. Valore complessivo del bene	
	Va = Vu x Sc	
	Va = 1.936,00 €/mq x 90,75 mq = €. 175.692,00 che si approssima ad €. 176.000,00	
	6.1. Detrazioni per pratiche amministrative.	
	Pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione dello stato di fatto	€. 1.500,00
	Oneri amministrativi e catastali (presunti)	€. 2.000,00
	Sommano (previsionalmente)	€. 3.500,00
	6.2. Detrazioni per spese condominiali insolute	
	Spese pregresse (ordinarie e straordinarie - a scopo cautelativo):	€. 5.000,00
	6.3. Detrazioni per stato di occupazione del bene (L. 132/2015 e ss.mm.ii.)	
	[A scopo cautelativo sebbene al momento risulti libero]	
	Il 1,5% segue:	€. 2.640,00
	6.4. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità	

	in relazione alla vendita forzata (L. 132/2015 e ss.mm.ii.)	
	Il 1,5% segue: €. 2.640,00	
	<u>[Con esenzione di qualsivoglia responsabilità in capo al Tribunale e agli Ausiliari]</u>	
	7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti	
	€. 176.000,00 – [€. 3.500,00 (6.1) + €. 5.000,00 (6.2) + €. 2.640,00 (6.3) + €. 2.640,00 (6.4)]	
	€. 176.000,00 – [€. 13.780,00 (6.1 + 6.2 + 6.3 + 6.4)]	
	€. 162.220,00 che si approssima ad €. 162.000,00	
	8. Valore della PROPRIETA' per 1/1	
	Valore proprietà (1/1) = €. 162.000,00	
	9. Prezzo base	
	LOTTO N.2	
	Valore della quota di 1/1 = €. 162.000,00 - (QUOTA 1/1 PIGNORATA)	
	La valutazione attribuita al compendio pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del complesso immobiliare, nonché degli oneri amministrativi e catastali di regolarizzazione urbanistica, degli oneri condominiali pregressi e delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione (a scopo cautelativo) e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.	
	4.2 - Prospetto riepilogativo.	
	LOTTO N.1 (quota di 1/1) €. 157.000,00	
	LOTTO N.2 (quota di 1/1) €. 162.000,00	
	SOMMANO €. 319.000,00	
	* * *	
	5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE	

5.1 - Trasmissione bozza.

La bozza di perizia di stima immobiliare è stata trasmessa a:

- **Avv. Antonio Nardone**

(Recapito digitale: “[omissis]”)

- **Avv. Orsolina Ciccone**

(Recapito digitale: “[omissis]”)

- **Sig. “[omissis]”**

(Raccomandata: “[omissis]”)

- **Sig. “[omissis]”**

(Raccomandata: “[omissis]”)

* * *

6) - ALLEGATI

6.1 - Elenco allegati.

Allegato n° 01 - Stralcio aerofotogrammetrico

Allegato n° 02 - Rilievi metrici

Allegato n° 03 - Illustrazioni fotografiche

Allegato n° 04 - Documentazione catastale

S. Sebastiano al Vesuvio (NA), **12 gennaio 2026**

Con Osservanza

Il c.t.u. dott. arch. Luca Velotti

Arch. Luca Velotti