

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT.SSA MIRIAM VALENTI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G. N. 137/2024

Promossa da:

C/

Udienza del 28/10/2025

RELAZIONE TECNICA

Napoli, 24/09/2025

L'Esperto Stimatore

Tel/fax:
Cellulare:
e-mail:
p.e.c.:
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo G.E. Dott.ssa Miriam Valenti, XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.

Premessa

Con provvedimento del **27/08/2024**, il G.E. Dott. _____, sostituito dalla S.V.I. in data 15/09/2025, nominava la sottoscritta _____ con studio tecnico alla Via _____ all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n. _____ ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. _____, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n.137/2024, promossa da _____ c/ _____ e _____

ed avente quale oggetto di pignoramento la **piena proprietà** dell'immobile sito in Napoli, nel Quartiere San Giovanni a Teduccio, alla **Via Sorrento n.59, is. n.35, sc. "A", 1° piano, int. n.792**, destinato ad "abitazione economica" ed identificato al N.C.E.U. di Napoli, alla sez. **SGO fg.9, part. 120, sub 4, cat. A/3**.

Contestualmente, col medesimo provvedimento, veniva nominato l'Avv. _____, quale Custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento.

Il giorno **29/08/2024**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **03/09/2024**, l'Avv. _____, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c., comunicava alle parti la data del primo accesso, fissato per il giorno 20/09/2024, alle ore 9:30, presso l'immobile oggetto della presente procedura, tuttavia, a seguito dell'istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. deposita dal creditore procedente, la procedura veniva sospesa fino al 22/12/2024 e, pertanto, detto accesso non veniva eseguito dagli ausiliari.

In data **31/12/2024**, a seguito della richiesta del creditore procedente di prosecuzione delle attività di stima e custodia, non avendo il debitore provveduto a ripianare la posizione di insoluto, veniva fissata l'udienza del 25/03/2025, poi rinviata al giorno 20/05/2025.

In data **20/05/2025**, veniva riassunto il processo e fissata l'udienza del 28/10/2025, per le determinazioni ex art. 569 c.p.c.

In data **27/05/2025**, l'Avv. _____, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c., provvedeva a comunicare alle parti la data di un nuovo accesso, fissato per il giorno 11/06/2025, alle ore 10.00, presso l'immobile oggetto di esecuzione.

In data **11/06/2025**, alle ore 10.00, così come regolarmente comunicato alla parte debitrice dal Custode Giudiziario, la sottoscritta si recava, unitamente a quest'ultimo ed alla propria collaboratrice tecnica, presso i luoghi oggetto di pignoramento, riscontrando corrispondenza tra l'indirizzo riportato agli atti della procedura e l'ubicazione del cespite; si precisa unicamente che sui luoghi non si

rinveniva né l'indicazione della scala, né nell'isolato, né dell'interno.

All'accesso erano presenti entrambi i debitori, il Sig.

e la Sig.ra

che permettevano l'accesso al bene ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali.

Durante il sopralluogo veniva accertato che l'immobile si presentava allo stato "grezzo" (e, dunque, non abitabile), in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione non portati a termine e, pertanto, risultava **libero da persone** ed occupato unicamente da materiale di risulta delle lavorazioni; veniva accertato, altresì, che per il fabbricato in cui ricade il cespite oggetto di esecuzione, sussiste un'amministrazione condominiale, di cui i debitori si riservavano di fornirne i recapiti.

In tale sede, l'Esperto eseguiva, con l'ausilio della propria collaboratrice, un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento pignorato, riscontrando alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale preventivamente acquisita (datata 10/03/2014), nonché un rilievo fotografico del fabbricato in cui il cespite ricade ([Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso](#)).

Preventivamente all'accesso, in data 13/09/2024, la sottoscritta provvedeva a richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli, copia del certificato di residenza storico dei debitori, accertando che gli stessi, non risultano residenti presso il cespite in esame, nonché in data 20/09/2024 l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio degli esecutati, al fine di verificarne il regime patrimoniale ([Cfr. All. n.3 - Certificati debitori e quesito n.14](#)).

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 1, Direzione Provinciale Napoli 1; il Comune di Napoli - Ufficio Servizi Demografici, Ufficio Urbanistica ed Ufficio Tecnico; l'Ufficio A.C.E.R. Campania (ex I.A.C.P.); l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania, nonché presso agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Napoli), l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il portale www.borsinoimmobiliare.it, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **24/09/2025** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.

INDICE

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	7
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	12
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	15
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	15
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	16
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	16
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	20
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	21
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	22
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	23
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.	23
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	28
QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	28

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Come indicato nella nota informativa depositata dalla scrivente presso gli uffici di cancelleria in data 13/06/2025 (Cfr. atti), si rappresenta quanto di seguito riportato.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo all'immobile oggetto di esecuzione, identificato al N.C.E.U. di Napoli, alla sez. SGO, fg. 9, part. 120, sub 4, cat. A/3 (abitazione di tipo economico), sito in Napoli, alla Via Sorrento n.59, 1° piano (is. 35, sc. "A", int.792), si rappresenta che la stessa è sostituita dalla certificazione della Dott.ssa _____, Notaio in Roma, redatta in data 27/03/2024 e depositata in data 02/04/2024, contenente:

- le generalità anagrafiche dei debitori (Sig. _____ nato a _____
- c.f.: _____ e Sig.ra _____, nata a _____ il _____ - c.f.: _____);
- l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato;
- la quota pignorata (per intero - 1/2 per ciascun debitore indivisa);
- le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Non indica con precisione la Conservatoria dei RR. II. consultata, il periodo esaminato ed i soggetti interrogati, tuttavia, risale sino al **contratto di cessione in proprietà** dell'Ufficiale Rogante dell'Ufficio del Territorio di Napoli, Dott. _____, del 07/12/2000, rep. n.48, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1, il 24/01/2003 ai nn.1762/1165, che si configura, pertanto, come atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale).

Detta certificazione, dunque, risulta completa ed è garantita la continuità delle trascrizioni, a favore e contro, per il cespite pignorato.

Per la verifica richiesta la scrivente ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare Napoli 1:

- l'elenco delle formalità gravanti sul sub pignorato, verificando quanto riportato nella certificazione notarile (Cfr. All. n.2.1 – Elenco formalità sub 4);
- la nota di trascrizione del 08/07/2014, nn.20067/1375, della **successione** del *de cuius* Sig. _____, accertando che le quote risultano errate, come indicato incertificazione (Cfr. All. n.2.2 – Nota trascrizione successione _____);
- la nota di trascrizione del 22/07/2014, nn.21379/14772, della **integrazione della successione** del *de cuius* Sig. _____, accertando che le quote integrano le quote della precedente trascrizione, risultando quindi corrette (Cfr. All. n.2.3 – Nota trascrizione integraz. successione _____);
- la nota di trascrizione del 08/07/2014 nn.20066/1375, della **successione** della *de cuius* Sig.ra _____, erroneamente trascritta (come indicato nella certificazione), in quanto il

decesso della *de cuius* è avvenuto in data antecedente l'acquisto del bene da parte del marito (Cfr. All. n.2.4 – *Nota trascriz.successione*);

- l'atto di **compravendita** in favore degli esecutati del **24/07/2014** del Notaio di Sessa Aurunca, rep. n.411, racc. n.339, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 30/07/2014 ai nn.22483/15674 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*);
- l'atto di compravendita ultraventennale del **07/12/2000** citato in certificazione (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali del bene e quelli storici; alla stessa risulta allegata, infatti, una visura storica del bene e ed una visura storica della particella di terreno sulla quale insiste che, tuttavia, riporta il foglio errato.

Per completezza, dunque, la scrivente, al fine di espletare correttamente il mandato ricevuto, ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*):

- la **visura catastale storica del cespite sub 4** (risalente fino al **30/06/1987**, data di meccanizzazione dei dati del bene agli atti del Catasto);
- la **planimetria catastale del cespite sub 4**, datata 10/03/2014 (data di deposito del grafico per "*planimetria mancante*"); non si rinvenivano, dunque, planimetrie precedenti;
- l'**estratto di mappa catastale terreni**, dal quale si evince che il fabbricato, in cui ricade il bene, risulta regolarmente riportato in mappa e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al C.T. di Napoli con fg.168 part. **120** (come correttamente riportato nella visura del bene alla voce "*mappa terreni correlati*");
- la **visura catastale storica della part 120 fg.168**, che risulta essere un "*ente urbano*" dal 30/04/1962 e, pertanto, in quanto tale non ha intestatari.

In terzo luogo, l'Esperto rappresenta che il creditore procedente non ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio degli esecutati. La sottoscritta, pertanto, ha provveduto ad acquisirne una copia presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli, accertando che gli stessi hanno contratto matrimonio in data **20/12/2007** (anteriamente l'acquisto del bene avvenuto in data **24/07/2014**), scegliendo il regime della **separazione dei beni** (Cfr. All. n.3 - *Certificati debitori e quesito n.14*).

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

L'immobile oggetto della presente procedura consta in un **appartamento** ubicato al 1° piano del fabbricato sito in Napoli, nel Quartiere San Giovannia Teduccio, alla **Via Sorrento n.59** (is. 35), destinato ad "**Abitazione di tipo economico**" - **cat. cat. A/3** ed identificato al N.C.E.U. di Napoli alla Sez. **SGO** fg.9, part. **120**, sub **4**, cat. **A/3** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali ed All. n.9 – Doc. fotografica*).

Lo stesso risulta intestato ai debitori, Sigg. _____, nato a _____, il _____ e Sig.ra _____, nata a _____ il _____, per atto di **compravendita** del Notaio _____ di Sessa Aurunca, del **24/07/2014**, rep. n.411, racc. n.339, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 30/07/2014 ai nn.22483/15674 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*); pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato**, si rappresenta che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (1/1 della proprietà) **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto sopracitato.

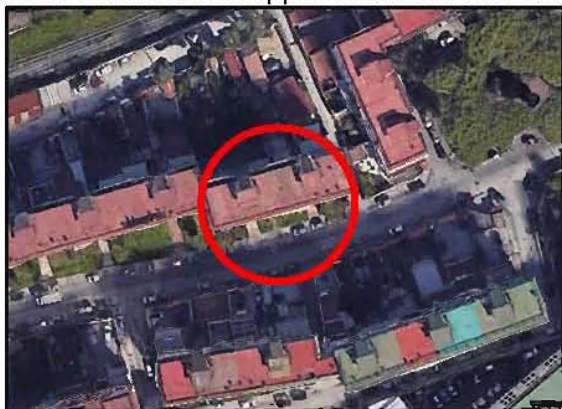
Per quanto concerne i **confini**, l'immobile confina: a Nord con particelle di terreno di proprietà aliena (part 121-124); a Sud con particella di proprietà aliena (part. 144) e la Via Sorrento; ad Est con immobile di proprietà aliena; ad Ovest con cassa scale ed immobile di proprietà aliena (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico*).

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di **pignoramento** rispetto a quelli in atti al **catasto**, **non** sussistono difformità (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, si precisa che il bene oggetto di pignoramento **non** risulta interessato da tali procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione dello sviluppo planimetrico del bene pignorato e della quadratura, si ritiene che lo stesso risulti vendibile in un **unico lotto**.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI ed una sovrapposizione dei due elaborati:



Ortofoto



Mappa SOGEI



Sovrapposizione ortofoto e mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che il fabbricato è regolarmente immesso in mappa ed insiste sulla particella **120** del fg **168** del N.C.T. di Napoli. Tale particella risulta essere un "ente urbano" dal **30/04/1962** (Cfr. All. n.5.3 e n.5.4 – *Visura e mappa catastale part 120*).

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

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un immobile destinato ad "**Abitazione di tipo economico**" - **cat. cat. A/3**, ubicato al 1° piano del fabbricato di Via Sorrento n.59, is. 35, Quartiere San Giovanni a Teduccio, Napoli.

L'EDIFICIO

Il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato (Cfr. All. n.9 – *Doc. fotografica*):

- è un edificio in muratura e c.a., realizzato all'inizio degli **anni '50**, facente parte del "Nuovo Rione Villa", uno degli interventi del piano formulato con urgenza in base alla legge speciale n. 200/1952, per i senzatetto della città di Napoli;
- risulta riportato al N.C.T. di Napoli con foglio **168** part. **120**;



Vista satellitare dell'area interessata

- presenta due accessi pedonali, caratterizzati da portoni in ferro e vetro ed identificati dai civici n.59 e n.61 della Via Sorrento;
- è costituito da n.6 livelli fuori terra (piano rialzato, n.4 livelli in elevazione e terrazzo)
- presenta facciate **tinteggiate** in stato di conservazione "**normale**" per il prospetto sulla Via

Sorrento ed in stato “**scarso**” per il prospetto posteriore, ancorchè non totalmente visionabile dalle aree circostanti;

- presenta l'androne e la scala interna interessata in "normale" stato di conservazione;
- nel complesso, dunque, versa in stato di conservazione “**normale**” soprattutto per l'esterno; tuttavia, stante lo stato del prospetto posteriore si rinviene, almeno da un esame visivo, la necessità di alcuni lavori di manutenzione straordinaria, che hanno un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione ([quesito n.12](#));
- non presenta portineria;
- non presenta l'ascensore;
- non presenta posti auto; la possibilità di parcheggiare avviene nelle vie circostanti;



Fabbricato interessato

Per il fabbricato in esame, risulta istituita un'amministrazione condominiale ma non sussiste, un Regolamento di condominio, come dichiarato dall'amministratore per le vie brevi ([Cfr. All. n.11 - Richiesta doc. amministratore](#)). In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.) e **parti comuni** a tutti gli immobili del fabbricato, da quanto potuto accertare durante il sopralluogo eseguito, risultano essere comuni unicamente l'ingresso e la scala del fabbricato. Il terrazzo (o lastrico) non è stato visionato in sede di accesso ([Cfr. All. n.9 – Doc. fotografica](#)).

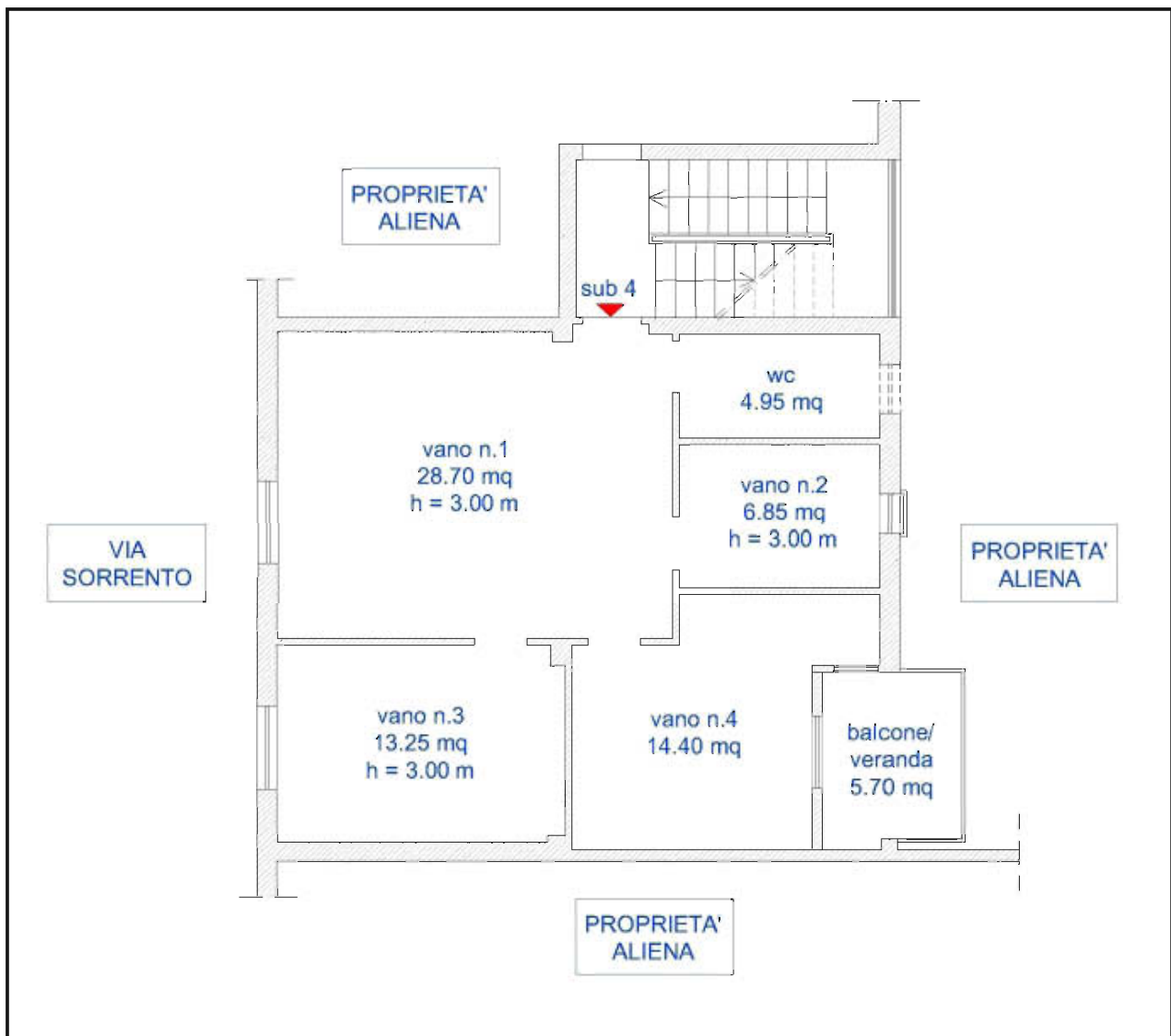
Per completezza si evidenzia che possono intendersi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012: 1) *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate*; 2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune*; 3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo*

quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche (Cfr. art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012).

L' IMMOBILE

Il cespite in esame, contraddistinto negli atti con l'interno n.792, di fatto non riscontrato in prossimità dell'alloggio (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico* e All. n.9 – *Doc. fotografica*):

- è posto al 1° piano del civico 59 del sopradescritto fabbricato ed ha accesso dalla porta posta a sinistra del pianerottolo, per chi vi sale;
- è contraddistinto al N.C.E.U. di Napoli alla sez **SGO**, fg.9, part. **120**, sub **4**, cat. **A/3**, cl. **4**, cons. **4 vani**, sup. cat. **73 mq**, rend. **€ 206,58** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*);



Planimetria immobile pignorato

- al momento dell'accesso risultava allo stato "grezzo", in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione non portati a termine, privo di impianti e di finiture e, dunque, non abitabile; la pavimentazione è in ceramica, di vetusta manifattura; gli infissi vetusti ed ammalorati;
- risulta costituito da: un primo ambiente, presumibilmente da destinare a soggiorno, un locale

wc, un vano da destinare a cucina con una finestra/balcone senza aggetto (di cui non è possibile accertarne la leicità), due vani da destinare a camere da letto, di cui uno con un balcone di ridotte dimensioni, caratterizzato da una veranda (da rimuovere); per un totale di **superficie calpestabile interna** di circa **70,00 mq**;

- presenta un'altezza interna di circa 3,00 m;
- nel complesso versa in stato di conservazione **"fatiscente"**;
- risulta **libero da persone** ed occupato unicamente da materiali di risulta delle lavorazioni incomplete ([Cfr. All. n.3 – Certificati](#))

Si riportano di seguito alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione in cui versa:





Foto immobile pignorato

Dal sopralluogo effettuato e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **10/03/2014**, sono emerse **alcune difformità**, di cui meglio al quesito successivo, dovute allo stato di incompiutezza in cui versa ([Cfr. All. n.8.2 - Planimetria delle difformità e quesito n.3](#)).

A seguito del rilievo effettuato ([Cfr. All. n.8.1 – Rilievo planimetrico](#)), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, quale somma della “superficie utile” (integrata delle murature esterne perimetrali fino alla misura massima di 50 cm e, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, comunque sempre fino alla misura massima di 50 cm, con esclusione delle murature interne portanti), e della superficie "non residenziale" dell'area esterna del balcone ([Cfr. Codice delle Valutazioni immobiliari](#)), come meglio indicato di seguito:

$$\begin{aligned}\text{Sup. comm.} &= 75,96 \text{ mq} + (5,84 \text{ mq} \times 0,30) = \\ &= 75,96 \text{ mq} + 1,75 \text{ mq} = \\ &\quad \mathbf{77,71 \text{ mq}}\end{aligned}$$

75,96 mq	= superficie “lorda” appartamento
5,84 mq	= superficie “lorda” balcone
0,30	= coefficiente di omogeneizzazione per balcone

Si rappresenta, altresì, che **la superficie commerciale computata risulta lievemente difforme** da quella riportata nella visura catastale del bene, nella quale è indicata una superficie catastale di **73 mq** ([Cfr. All. n.5.1 - Visura catastale sub 4](#)).

Infine, si precisa che il suddetto immobile **risulta dotato di A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica), con scadenza al 28/06/2034, come accertato alla scrivente presso l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania ([Cfr. All. n.11 – Comunicazione Uff. Att. Produttive](#)), tuttavia, stante lo stato incompleto in cui versa, si renderà necessaria la redazione di un nuovo APE a lavorazioni terminate. Il costo stimato per detto attestato si aggiorna intorno ad **€ 450,00**.

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

Presso gli Uffici del Catasto di Napoli, è stato possibile acquisire, per il bene pignorato, l'estratto catastale storico, dalla data di immissione dei dati del cespite nella banca dati del Catasto, all'attualità, nonché la relativa planimetria catastale.

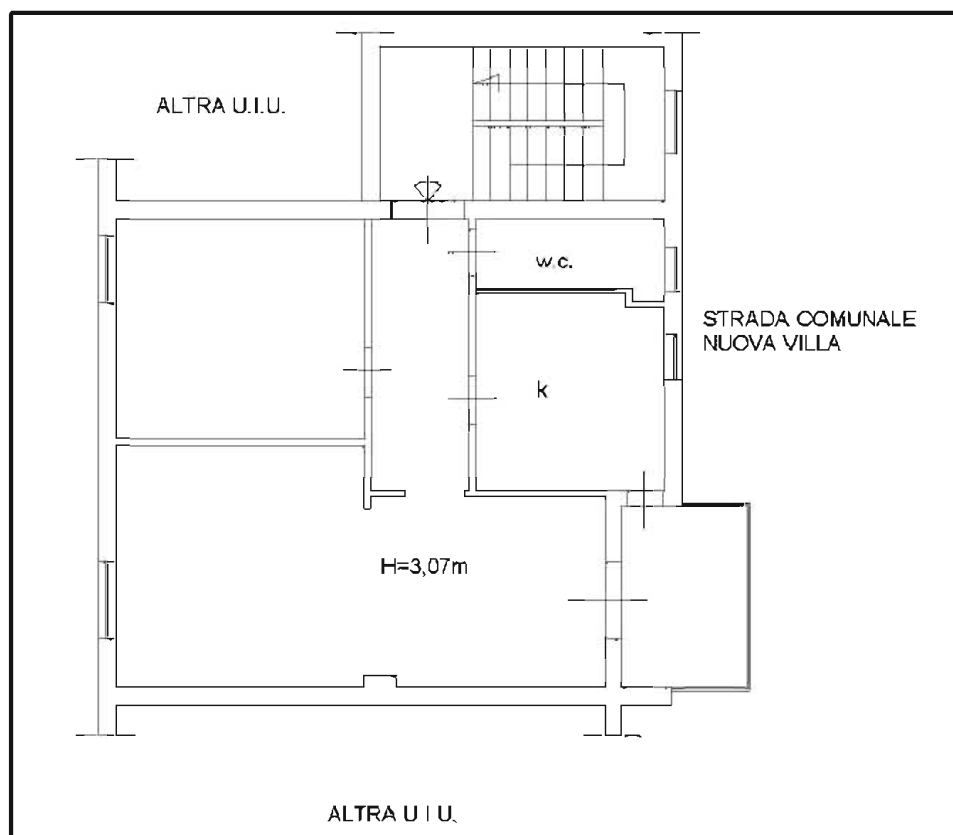
Si riporta di seguito l'identificazione catastale del bene in questione:

Immobile ad uso **abitazione economica**

sez **SGO**, fg.9, part. **120**, sub **4**, cat. **A/3**, cl. **4**, cons. **4 vani**, sup. cat. **73 mq**, rend. **€ 206,58**
(Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

Unità Immobiliare dal 21/01/2016											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SGO	9	120	4	14		A/3	4	4 vani	Totale: 73 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{**} : 71 m ²	Euro 206,58
Indirizzo		VIA SORRENTO n. SNC Interno 792 Piano I									
Notifica							Partita				
								Mod.58			

Stralcio visura catastale immobile pignorato



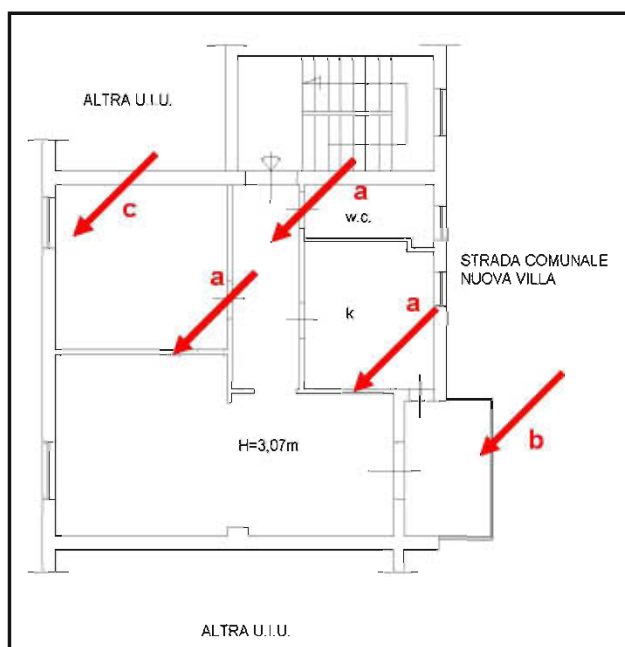
Planimetria catastale del 10/03/2014

Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale **non** risulta conforme allo stato dei luoghi per le seguenti **difformità**:

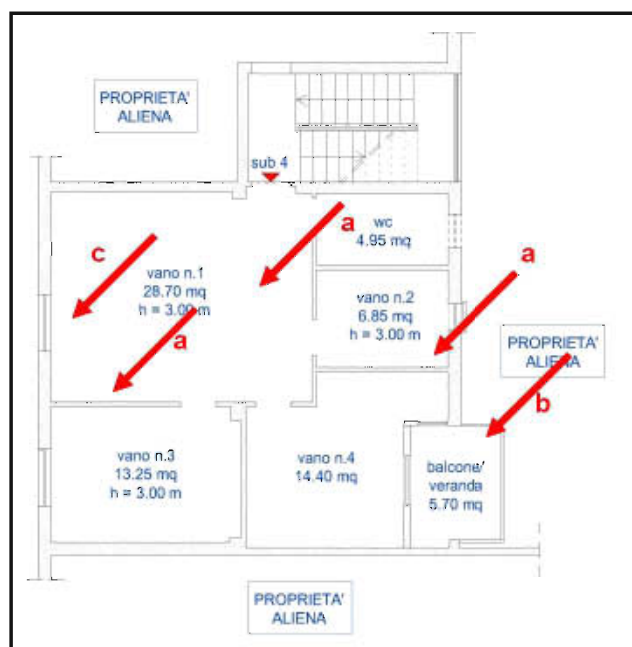
- diversa distribuzione degli spazi interni (eliminazione e realizzazione di tramezzature)
- presenza di veranda sul balcone

c) differente posizionamento della finestra del soggiorno

come si evince da un confronto che di seguito si riporta tra il grafico catastale e la planimetria dello stato dei luoghi, redatta a seguito del rilievo eseguito:



Plan. catastale del 10/03/2014



Plan. stato dei luoghi del 11/06/2025

Inoltre, non è stato possibile accertare per la presumibile cucina (per mancanza di documentazione) se la bucatura era originariamente una finestra, o un balcone come allo stato attuale.

Si evidenzia, comunque, come meglio indicato in seguito, che per dette variazioni, si rinviene la pratica **C.I.L.A. n.2311/2024** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), presentata in data **18/04/2024** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, allo stato attuale presumibilmente non chiusa (Cfr. [quesito n.6 e All. n.6.3 - Comunicazione Uff. Tecnico](#)).

In merito alla data di costituzione del bene **sub 4** agli atti del N.C.E.U. di Napoli con gli attuali identificativi catastali, invece, si rappresenta che non è stato possibile accertare detta data, in quanto non si rinvenivano agli atti del Catasto né il modello 1, né il modello 5 (documenti necessari per l'accatastamento di un bene), così come dichiarato dall'Ente a seguito della richiesta della scrivente (Cfr. [All. n.5.5 – Comunicazione Uff. Catasto](#)); tuttavia, i dati catastali del cespite risultano meccanizzati in visura dal **30/06/1987**, data dell'impianto meccanografico; la relativa planimetria catastale risulta depositata solo in data **10/03/2014**, per "planimetria mancante"; pertanto, non sussistono planimetrie catastali precedenti.

Infine, per completezza, si precisa che gli intestatari nel tempo, nella visura storica catastale, risultano correttamente riportati (Cfr. [All. n.5.1 - Visura catastale sub 4](#)).

* * *

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del presente pignoramento, avvenuta il **20/03/2024**, risulta essere il **contratto di cessione in proprietà** dell'Ufficiale Rogante dell'Ufficio

del Territorio di Napoli, Dott. _____, del **07/12/2000**, rep. n.48, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 24/01/2003 ai nn.1762/1165 (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultravventennale*).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, è stato possibile accertare quanto segue:

- in merito alla **storia catastale** del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si rappresenta che per lo stesso, dal **30/06/1987** (data di meccanizzazione dei dati del bene al Catasto), non si sono verificate variazioni (Cfr. All. n.5.1 - *Visura catastale sub 4*).
Si evidenzia che le variazioni interne riscontrate in sede di accesso, non risultano denunziate all'ufficio del Catasto e non comportano comunque una variazione della superficie interna del bene; l'attuale consistenza del cespite (4 vani), è rimasta invariata sin dalla 30/06/1987;
- per quanto riguarda l'identificazione al Catasto Terreni, della particella di terreno sulla quale il fabbricato (in cui ricade il bene pignorato) è stato edificato, la stessa risulta essere la part **120** del fg **168** del N.C.T. del Comune di Napoli e l'edificio risulta essere regolarmente riportato in mappa terreni; detta particella risulta meccanizzata al Catasto Fabbricati (C.F.) come "*ente urbano*" dal 30/04/1962 nella attuale consistenza (Cfr. All. n.5.3 – *Visura catastale part 120 ed All. n.5.4 – Mappa catastale part 120*);
- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto in favore degli esecutati del **24/07/2014** ed in quello ultravventennale del **07/12/2000** (Cfr. All. n.4 – *Atti di trasferimento*), con le risultanze catastali (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali*), non si riscontrano difformità quanto a **particella e subalterno**, come si evince dalla lettura della visura storica catastale, acquisita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, ex Territorio. Alla luce dei documenti rinvenuti, è possibile affermare che i **dati catastali identificano univocamente il bene in questione dal 30/06/1987** (data di meccanizzazione dei dati del bene al Catasto);
- in merito alla **quota pignorata**, come già indicato nel quesito n.1, la stessa risulta pari a 1/1 della proprietà dei debitori, in virtù di atto **compravendita** del **24/07/2014** del Notaio di Sessa Aurunca, rep. n.411, racc. n.339, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 30/07/2014 ai nn.22483/15674 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dei debitori*);
- in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in **un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, non sono state accertate variazioni;
- in merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi** e la situazione riportata nella relativa **planimetria catastale** dell'immobile pignorato, si evidenzia che sono state accertate alcune difformità (Cfr. All. n.8.2 – *Planimetria delle difformità*), per le quali tuttavia si rinviene la pratica edilizia CILA 2311/2024, presumibilmente non chiusa (Cfr. *quesito n.6*).

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico, per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti, inteso come **lotto unico**.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **abitazione economica**, ubicata in Napoli, nel Quartiere San Giovanni a Teduccio, alla Via Sorrento n.59, 1° piano, allo stato **grezzo**; è costituita da: un primo ambiente da destinare a soggiorno, un locale wc, un vano da destinare a cucina, due vani da destinare a camere da letto, di cui uno con balcone di ridotte dimensioni, caratterizzato da una veranda da rimuovere, per un totale di circa **70,00 mq** di superficie calpestabile e circa **80,00 mq** di superficie commerciale; confina a Nord con particelle di terreno di proprietà aliena (part 121-124); a Sud con particella di proprietà aliena (part. 144) e la Via Sorrento; ad Est con immobile di proprietà aliena; ad Ovest con cassa scale ed immobile di proprietà aliena; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. **SGO**, fg.9, part. **120**, sub **4**, cat. **A/3**, cl. **4**, cons. **4 vani**, sup. cat. **73 mq**, rend. **€ 206,58**; il descritto stato dei luoghi corrisponde pressappoco alla consistenza catastale, tuttavia, è difforme dalla planimetria catastale del 2014 per interventi eseguiti in parte con **CILA n.2311/2024**, presumibilmente non chiusa allo stato attuale, ed in parte da eliminare (veranda); il bene versa in stato di conservazione **fatiscente e non abitabile** in quanto oggetto di lavorazioni non portate a termine; risulta privo di impianti e di tutte le finiture; la pavimentazione è in ceramica, di vetusta manifattura, gli infissi vetusti ed ammalorati. Risulta realizzato negli anni '50 e non si rinviene agli atti del Comune di Napoli il titolo edilizio autorizzativo originario; ricade in zona "**B**" – "**Agglomerati urbani di recente formazione**" ed, in particolare, nella sottozona "**Ba**" - "**Edilizia d'impianto**" del P.R.G. del Comune di Napoli.

PREZZO BASE euro € 43.000,00 (prezzo a base d'asta)

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

Dalla lettura della certificazione notarile presente agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli Servizi Catastali ed Ufficio Pubblicità Immobiliare, è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**20/03/2004 - 20/03/2024**) ed oltre:

- in data **07/12/2000** con **contratto di cessione in proprietà** dell'Ufficiale Rogante dell'Ufficio del Territorio di Napoli, Dott. _____, del **07/12/2000**, rep. n.48, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 24/01/2003 ai nn.1762/1165, l'UFFICIO DEL TERRITORIO DI NAPOLI, rappresentato dall'Ing. _____, vendeva al Sig. _____, nato a _____ il _____, all'epoca vedovo, il bene oggetto di pignoramento, già identificato con gli attuali dti catastali (**Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale**);

- in data **09/10/2012** per **successione mortis causa** den. vol. **9990/14** del Sig. _____, nato a _____ il _____, trascritta il giorno 08/07/2014 ai nn.20067/13752, il bene oggi pignorato, perveniva ai figli Sigg. _____, nata a _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____ (Cfr. [All. n.2.2 – Nota trascriz. del 08/07/2014 successione](#)); si precisa che in detta trascrizione le quote risultano errate, in quanto nell'atto ultraventennale, non viene indicato che il *de cuius* Sig. _____ era vedovo, ovvero che era coniugato con la Sig.ra _____, nata a _____ il _____ e deceduta in data _____, prima di detto atto; in data 22/07/2014, infatti, risulta trascritta l'**integrazione di successione** ai nn.21379/14772, le cui quote riportate, integrando quelle della precedente trascrizione, risultando quindi corrette (Cfr. [All. n.2.3 – Nota trascriz. del 22/07/20214 integraz. successione](#)).
- Risulta inoltre errata, quindi, la trascrizione della **successione mortis causa** della Sig.ra _____ del giorno 08/07/2014, nn.20066/1375 (Cfr. [All. n.2.4 – Nota trascriz.successione](#));
- in data **24/07/2014** con atto di **compravendita** del Notaio _____ di Sessa Aurunca, rep. n.411, racc. n.339, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 30/07/2014 ai nn.22483/15674, i Sigg. _____, nata a _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____, vendevano ai debitori Sigg. _____, nato a _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____, coniugati in regime di **separazione dei beni**, il bene oggetto di esecuzione (Cfr. [All. n.4.1 - Atto in favore dei debitori](#));
- in data **30/07/2014** ai nn.22482/15673, veniva trascritta l'**accettazione tacita dell'eredità a favore dei venditori**, riportante le quote esatte (quota 1/2 per ciascun dante causa) (Cfr. [All. n.2.1 – Elenco formalità sub 4](#)).

In merito agli intestatari del bene, riportati nella visura storica catastale, si rappresenta che gli stessi risultano correttamente riportati (Cfr. [All. n.5.1 - Visura catastale sub 4](#)).

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

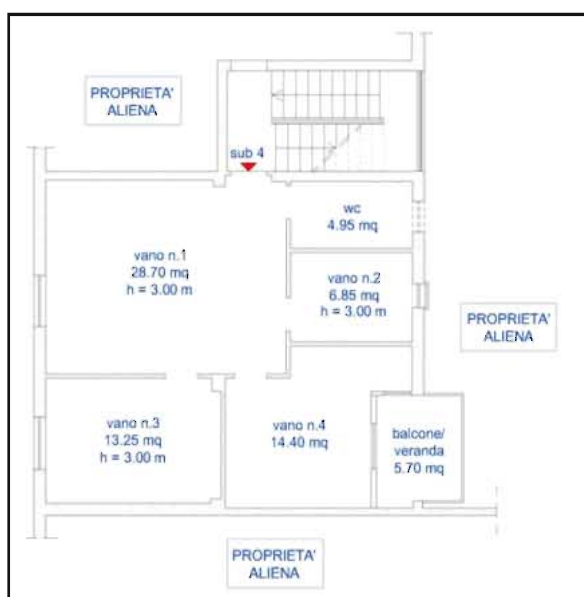
Dalle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Ufficio del Catasto di Napoli, l'Ufficio A.C.E.R. Campania e l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, è stato possibile accertare che l'immobile di cui alla presente procedura, **risulta realizzato agli inizi degli anni '50** e ricade in uno dei fabbricati del "Rione Nuova Villa", uno dei sei interventi del piano formulato con urgenza in base alla legge speciale n.200/1952 per i senzatetto della città di Napoli e realizzato con l'ausilio dell'ufficio Urbanistica del Provveditorato alle OO.PP.

Lo stesso, dunque, risulta successivo al **1935**, anno di entrata in vigore del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che prevede l'obbligo della Licenza Edilizia per i manufatti di nuova costruzione e successivo al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della Legge 1150 del 17

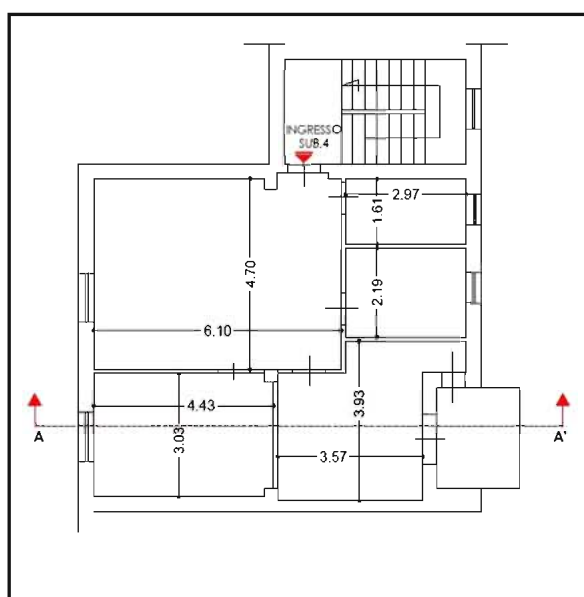
agosto 1942 “Legge Fondamentale dell’Urbanistica”, che introduceva l’adozione dei P.R.G. e l’obbligo della Licenza Edilizia per tutto il territorio comunale.

La scrivente ha quindi provveduto a richiedere copia dell’originario titolo edilizio sia al suddetto Ufficio Acer sia all’Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, tuttavia, entrambi **gli enti hanno dichiarato di non rinvenire la documentazione originaria di progetto, né tantomeno di dichiarazione di agibilità** (Cfr. All. n.6.1 e n.6.2 – Doc. Uff. Acer e Uff. Tecnico). Presso l’Ufficio Tecnico, risulta invece presentata, nell’anno 2024, una pratica **CILA n.2311/2024**, per lavori di manutenzione straordinaria, che la scrivente ha provveduto ad acquisire, completa di modulistica e grafici, a meno della dichiarazione di inizio lavori che non si rinviene allegata alla pratica (Cfr. All. n.6.3 - CILA 2311/24).

Dall’esame della stessa, è stato possibile accertare che lo stato dei luoghi **risulta conforme al grafico di progetto** di detta CILA, come si evince da un confronto che di seguito si riporta tra detto grafico e la planimetria dello stato dei luoghi attuale redatta dalla scrivente:

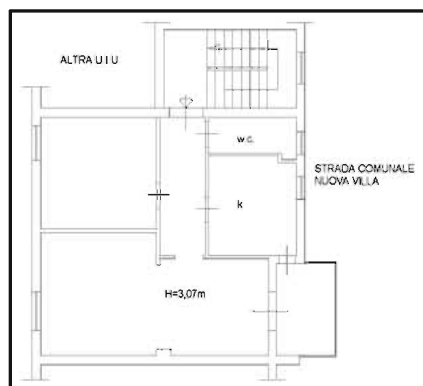


Plan. stato dei luoghi del 11/06/2025



Plan. CILA n.2311/2024

Per completezza si rappresenta che il grafico di progetto (ovviamente per i lavori iniziati) **non risulta conforme** alla planimetria catastale del 10/03/2014 che, ad ogni buon fine, si riporta di seguito:



Plan. catastale del 10/03/2014

e che, pertanto, quindi **dovrà poi essere aggiornata**.

Alla luce di quanto tutto sopra esposto, dunque, è possibile affermare la legittimità e la commerciabilità del bene pignorato, tuttavia, resteranno a carico del nuovo eventuale acquirente i costi per la **regolarizzazione urbanistica e catastale** del cespite, per la quale occorre prevedere quanto segue:

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Essendo stata presentata (ed essendo presumibilmente ancora in corso) una regolare pratica C.I.L.A. per il bene in esame, il nuovo eventuale acquirente **potrà**, previa pre-istruttoria presso i tecnici competenti del Comune:

- a) se acquisirà l'immobile entro i 3 anni dalla dichiarazione di inizio lavori (ancorchè non allegata alla pratica), **portare a termine l'attuale C.I.L.A.** (comunicando la nuova impresa, il nuovo direttore lavori, ecc.) e concludendo i lavori minimi a farsi che, per una ristrutturazione con finiture di qualità "media", ed al fine di rendere l'immobile abitabile, può aggirarsi intorno a minimo circa **€ 30.000,00** (considerando la quadratura dell'immobile di circa 70 mq e che le divisioni interne risultano già state realizzate); dunque, non corrispondendo ulteriori costi per la pratica;
- b) se acquisirà l'immobile successivamente i 3 anni dalla dichiarazione di inizio lavori (termine di validità della pratica), invece, **presentare una nuova CILA in sanatoria**, corrispondendo sia i nuovi tributi, sia la dovuta sanzione per la sanatoria delle opere già eseguite; per detta nuova pratica si stima un costo di circa **€ 2.351,00**, oltre il suddetto costo delle lavorazioni.

In ogni caso, il nuovo eventuale acquirente dovrà sempre provvedere alla rimozione della veranda realizzata nel balcone, che non risulta sanabile ai sensi dell'art 36 e 37 del DPR 380/01, in quanto si configura come aumento di volume, non possibile per la particolare area in cui ricade il bene, ed i cui costi si aggirano attorno a circa **€ 850,00**.

Successivamente il nuovo eventuale acquirente potrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, presentando telematicamente una **pratica Docfa** presso l'Ufficio del Catasto di Napoli, i cui costi si aggirano attorno a **€ 570,00**.

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative per le suddette regolarizzazioni ed i relativi costi:

CILA IN SANATORIA		
(in caso di trasferimento del bene oltre l'anno 2027)		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica	€ 1.200,00
2	Sanzione	€ 1.000,00
3	Diritti di segreteria	€ 151,00
	TOTALE 1	€ 2.351,00
LAVORAZIONI A FARSI		
1	TOTALE N.2	ca € 30.000,00

RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI		
1	Costi per rimozione veranda	€ 850,00
	TOTALE 3	€ 850,00
DOCFA per aggiornamento planimetria catastale		
1	Tecnico abilitato per redazione pratica e diritti	€ 500,00
2	Tributi Agenzia Entrate	€ 70,00
	TOTALE N.4	€ 570,00

Si rappresenta che i suddetti costi verranno detratti dal prezzo di stima, in quanto rimarranno a carico dell'eventuale nuovo acquirente (Cfr. quesito n.12)

In merito alla verifica di **censo, livello o uso civico** e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato dei debitori sia di proprietà, ovvero derivante dal titolo acquisito dalla scrivente, si evidenzia che il bene pignorato non risulta gravato da alcun peso (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione delle parti comuni del fabbricato, si evidenzia che, nonostante i numerosi solleciti della scrivente, sia a mezzo pec che per le vie brevi, non sono state fornite informazioni dall'amministrazione condominiale, nè in merito alle spese mensili ordinarie e straordinarie né in merito ad eventuali oneri insoluti (Cfr. All. n.11 – *Richiesta doc. amministratore*).

Infine, si precisa che:

- per quanto riguarda la **destinazione urbanistica** del terreno sul quale insiste il fabbricato, in cui ricade il bene in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli, è stato accertato che lo stesso, identificato al C.T. dalla particella **120**, fg. **168**, nell'ambito della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno del 2004 (Cfr. All. n.7 - *Grafici di inquadramento*):
 - rientra, secondo la zonizzazione - Tav. 6, nella **zona "B"** – "*Agglomerati urbani di recente formazione*" ed, in particolare, nella sottozona **"Ba"** - "*Edilizia d'impianto*", regolamentata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione - parte I;
 - non sussistono vincoli di carattere storico-artistico né paesaggistico;
 - non sussiste vincolo archeologico, di cui all'art.58 del P.R.G.;
 - nell'ambito dei vincoli idrogeologici, sussiste vincolo PSAI idraulico e l'area interessata ricade in zona "*R1-rischio moderato*";
 - non sussiste vincolo geomorfologico;

- ricade nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli, nella "zona IV - aree di intensa attività umana" (rientrano in questa classe "le aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione, per una fascia pari a 30 mt per lato dal ciglio stradale, e di linee ferroviarie, per una fascia pari a 60 mt per lato dalla mezzzeria del binario più esterno; le aree portuali e quelle con limitata presenza di piccole industrie").

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

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si rappresenta che al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/06/2025, il bene risultava allo stato "grezzo" in quanto oggetto di lavorazioni non portate a termine e, dunque, libero da persone ed occupato unicamente da materiale di risulta (Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso, All. n.3 – Certificati)

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

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che:

- non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi non sussistono altre procedure esecutive (Cfr. All. n.2 - Ispezioni ipotecarie);
- dagli elenchi delle formalità, estratte dalla scrivente, dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, sul bene oggetto di esecuzione risultano pendenti (Cfr. All. n.2 - Ispezioni ipotecarie):
 - la trascrizione del 20/03/2024 nn. 8110 / 6368, relativa al presente pignoramento;
 - l'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 30/07/2014 nn.22484/1994 per € 200.000,00, relativa alla concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 100.000,00, a favore di _____ con sede in _____, c.f. _____ e contro i debitori, durata 30 anni;
- non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge; i debitori risultano regolarmente coniugati (Cfr. All. n.3 – Certificati debitori);
- non sussistono vincoli storico-artistici sul bene;
- non sussiste vincolo archeologico ai sensi dell'art 58 della Variante al P.R.G. di Napoli per l'area in cui ricade il bene;
- sussiste vincolo idrogeologico; l'area interessata ricade in zoan "R1 – rischio moderato";
- non sussiste vincolo geomorfologico (Cfr. All. n.7 - Grafici di Inquadrimento);
- sussiste un'amministrazione condominiale, tuttavia, come comunicato dall'amministratore per le vie brevi, non sussiste un Regolamento di Condominio (Cfr. All. n.11 – Richiesta doc. amministratore);

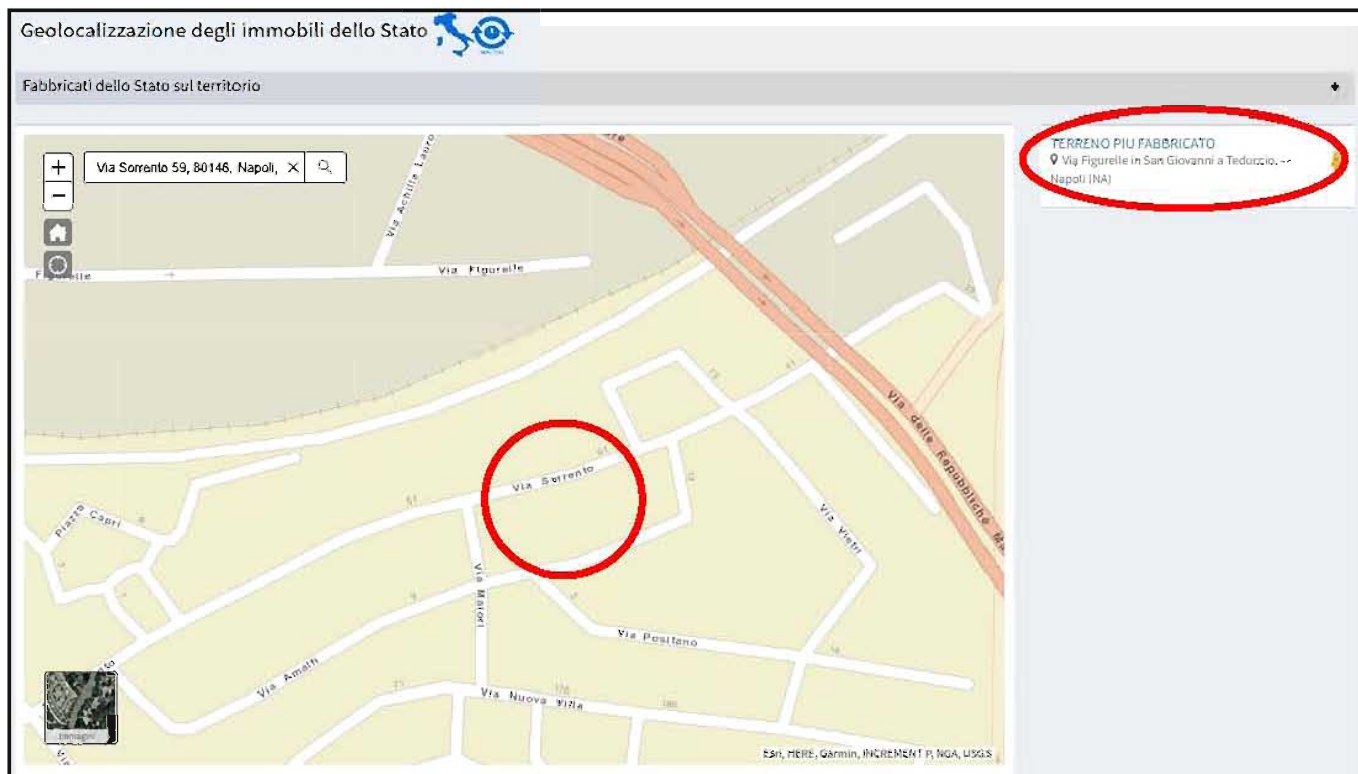
- i) non sussistono servitù sul bene pignorato;
- j) non risultano provvedimenti di sequestro penale (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*);
- k) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, si rappresentano:
 - eventuali oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti negli ultimi due anni solari antecedenti il trasferimento del bene, non comunicati dall'amministratore di condominio (Cfr. All. n.11 – *Richiesta doc. amministratore*);
 - i costi necessari per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità riscontrate (Cfr. **quesito 6**) che, in caso di trasferimento del bene oltre i tre anni di validità della pratica attualmente ancora aperta (CILA 2311/2024), può avvenire mediante la presentazione di una nuova pratica di CILA in Sanatoria, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, nonché mediante il ripristino dello stato dei luoghi (per la veranda non sanabile) e la conclusione delle lavorazioni a farsi, per un totale di circa **€ 35.000,00**;
 - i costi per la **regolarizzazione catastale**, per l'aggiornamento della planimetria, mediante la presentazione di pratica Docfa presso l'Ufficio del Catasto di Napoli, pari a circa **€ 570,00**.
Si precisa che tali costi (€ 35.000,00 + € 570,00) verranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile (Cfr. quesito n. 12);
- l) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:
 - i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al pignoramento pari a € 294,00;
 - i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione** relativa al mutuo pari a € 35,00.

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

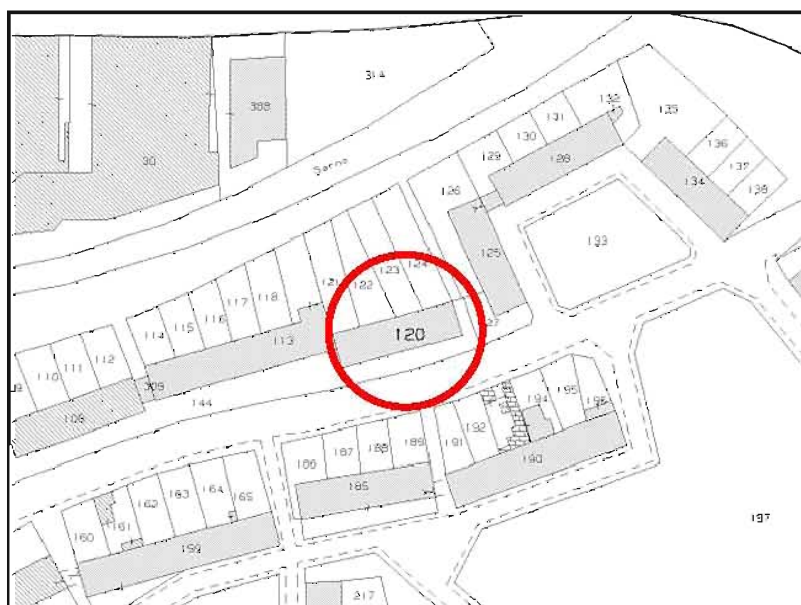
Dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web "Open Demanio" che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013 n. 33, inerente il "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, è stato possibile accertare che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale, ancorchè antistante un'ampia area demaniale.

Il fabbricato nel quale il bene è ubicato, insiste sulla porzione di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Napoli al fg. 168 part. 120 che risulta essere un "ente urbano" dal 30/04/1962 (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla sopracitata piattaforma ed un estratto di mappa catastale attuale:



Cartografia Open Demanio



Estratto di mappa catastale

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n. 5.1 - [Visura catastale](#)).

Il diritto sul bene, dei debitori eseguiti, risulta essere di **proprietà per la quota 1/1 (quota pignorata)**, in virtù di all'atto di **compravendita** del **24/07/2014** del Notaio di Sessa Aurunca, rep. n.411, racc. n.339, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 30/07/2014 ai nn.22483/15674 (Cfr. All. n.4.1- [Atto in favore dei debitori](#)).

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

Per il bene pignorato, sussiste un'amministrazione condominiale, tuttavia, nonostante i molteplici solleciti della scrivente, non sono state fornite informazioni da parte dell'amministratore in merito alle spese fisse di manutenzione delle parti comuni nè in merito ad eventuali morosità relative ad oneri ordinari e spese straordinarie (Cfr. All. n.11 - *Richiesta doc. amministratore*).

Per quanto riguarda, invece, eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi al cespite pignorato, l'unico procedimento giudiziario risulta essere (tra le formalità gravanti sul bene) il presente pignoramento; non sono state fornite ulteriori informazioni dall'amministratore. Per completezza si evidenzia che nel fascicolo della presente procedura, in data 12/09/2025, risulta depositata una richiesta di visibilità del Condominio, con in allegato un ricorso ingiuntivo all'Ufficio del Giudice di Pace di Barra del 30/03/2022, relativo a crediti tuttavia non rientranti negli ultimi due anni solari antecedenti l'eventuale trasferimento del cespite pignorato, ai sensi dell'art 63 disp.att. cc. (Cfr. atti).

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il bene potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso (residenziale), la categoria catastale (A/3 - "Abitazione di tipo economico"), le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. n.12 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.borsinoimmobiliare.it", anno 2025 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente nei quotidiani napoletani e sul web, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Napoli, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Napoli, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.12 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale "www.borsinoimmobiliare.it", anno 2025 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

Si procede, di seguito, all'applicazione dei due criteri di stima per il bene in oggetto.

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/3" - "**abitazione di tipo economico**", le banche dati consultate per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "**E43 – Suburbana/SAN GIOVANNI A TEDUCCIO**" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.12 - *Banca dati quotazioni immobiliari*), pertanto, il canone di un immobile di dimensioni simili al cespite pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **78,00 mq** può :

- per l'O.M.I - *Il semestre 2024*, essere compreso tra a € 225,00 e € 345,00, mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira intorno a € 280,00 mensili;
- secondo il portale www.borsinoimmobiliare.it - *anno 2025*, aggirarsi intorno ai € 180,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira proprio intorno a € 180,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 230,00 mensili per un immobile in condizioni "normale" e "libero"; pertanto, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 2.760,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 1.932,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, per i centri di grande dimensione, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 2,3 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 1.932,00 / 0,023 = € 84.000,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato

catastalmente con la categoria “A/3” – “**abitazione di tipo economico**”, le banche dati consultate per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita “**E43 – Suburbana/SAN GIOVANNI A TEDUCCIO**” dall’Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari); pertanto, il valore a metro quadro di un immobile di dimensioni simili all’immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa 78,00 mq, può:

- secondo l’OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, Il semestre 2024, essere compreso tra 910,00 €/mq – 1.400,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi intorno a 1.155,00 €/mq;
- secondo il portale *www.borsinoimmobiliare.it* - anno 2025, aggirarsi intorno ai 930,00 €/mq ed, in particolare, per il livello ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi proprio intorno a 930,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 1.040,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normale" e "libero"; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, è pari a:

$$V_{m2} = 1.040,00 \text{ €/mq} \times 78,00 \text{ mq} = \text{€ } 81.120,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame, ma in condizioni “normali” e “libero”, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall’applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{mnorm} = (\text{€ } 84.000,00 + \text{€ } 81.120,00) / 2 =$$

$$\text{€ } 82.560,00$$

valore di mercato di un immobile simile in condizioni normali e libero

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata; inoltre, è da considerare che detti annunci tuttavia mostrano prezzi di “vetrina” che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% e riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiania, ecc.- , immobili con o senza difformità da sanare, o immobili con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione). Inoltre è da precisare che per la particolare zona in esame non si

rinvengono molteplici immobili in vendita con quadrature simili al bene in questione. Tuttavia, apportando agli annunci consultati gli opportuni decrementi o maggiorazioni, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

Considerando, dunque, gli opportuni deprezzamenti e/o incrementi per l'immobile in esame ed, in particolare, per:

- a) l'assenza di un **contratto di locazione opponibile** alla procedura (0%);
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) adeguamento per stato di occupazione (0%);
- d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "**grezzo**" ed i costi minimi per renderlo abitabile nonché per la regolarizzazione urbanistico-edilizia in caso di nuova cila (ca € 35.000,00);
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere nel complesso "**normale**" ma il prospetto posteriore versa in stato "**scarso**", la mancanza di portineria ed ascensore, il mancato reperimento della licenza originaria e l'impossibilità di verificare la corrispondenza dello stato attuale ai grafici di progetto (- 5);
- f) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
- g) le spese condominiali insolute (non comunicate);
- h) gli oneri per regolarizzazioni catastali per il bene in questione (ca € 570,00);

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

$$V_{m \text{ bene}} = € 45.000,00$$

valore di mercato del cespite pignorato

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- i) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
 - la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
 - le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
 - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

$$V_{asta} = € 43.000,00$$

valore d'asta del cespite pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE ECONOMICA VIA SORRENTO N.59, IS. 35, SC."A", INT. 792 - 1° PIANO - NAPOLI		
	superficie commerciale abitazione	78,00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione "normale", libero e senza difformità secondo le banche dati ufficiali	ca € 80.000,00
	valore a €/mq	ca 1.050.00 €/mq
a)	assenza di un contratto di locazione opponibile	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	0%
d)	adeguamento per stato di manutenzione immobile "grezzo" ed oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica (compresi i diritti)	ca 35.000,00
e)	adeguamento per stato di manutenzione del fabbricato "normale" ma facciata posteriore in stato "scarso" , per la mancanza di ascensore e posto auto, per il mancato reperimento della licenza originaria e l'impossibilità di verificare la corrispondenza dello stato attuale ai grafici di progetto	- 5 %
f)	mancanza vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0%
g)	spese condominiali insolute	non comunicate
h)	oneri per la regolarizzazione catastale aggiornamento planimetria (compresi i diritti)	€ 570,00
	valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni	€ 45.000,00
	valore a €/mq	ca 575,00 €/mq
i)	la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	- 5 %
j)	prezzo base asta dell'immobile pignorato	€ 43.000,00
k)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento € 294,00 mutuo € 35,00	€ 329,00
l)	Attestazione di Prestazione Energetica	450,00 €

Si precisa che il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato del bene e che al valore di aggiudicazione occorre aggiungere, in ogni caso, il costo l'aggravio delle imposte di trasferimento.

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero.

In considerazione della superficie del bene ed il particolare sviluppo planimetrico (Cfr. All. n.8.1 – Rilievo planimetrico), lo stesso non risulta comodamente divisibile in natura.

QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere in data 13/09/2024 e 20/09/2024 presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli (Cfr. All. n.3 – Certificati):

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** dei debitori, accertando che gli stessi hanno contratto matrimonio in data **20/12/2007** (anteriormente l'acquisto del bene avvenuto in data **24/07/2014**), scegliendo il regime della **separazione dei beni**;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica del debitore, Sig. _____, accertando che lo stesso non è mai risultato residente presso l'indirizzo al quale è ubicato l'immobile pignorato;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica della debitrice, Sig.ra _____, accertando che la stessa non è mai risultata residente presso l'indirizzo al quale è ubicato l'immobile pignorato.

ALLEGATI:

Allegato n.1	Verbale di accesso del 11/06/2025
Allegato n.2	Documentazione ipocatastale - Elenco formalità immobile pignorato sub 4 - Nota di trascrizione successione del 08/07/2014 nn.20067/13752 - Nota di trascrizione successione del 22/07/2014 nn.21379/14772 - Nota di trascrizione successione del 08/07/2014 nn.20066/ 13751
Allegato n.3	Documentazione Uff. Servizi Demografici Comune di Napoli - Estratto di matrimonio dei debitori - Certificato di residenza storica del debitore

- Certificato di residenza storica della debitrice

Allegato n.4

Atti di trasferimento

- Atto di **compravendita** in favore degli esecutati del **24/07/2014** del Notaio di Sessa Aurunca, rep.n.411, racc. n.339, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 30/07/2014 ai nn.22483/15674 (Cfr. All. n.4.1 - Atto in favore dei debitori);
- **contratto di cessione in proprietà** dell'Ufficiale Rogante dell'Ufficio del Territorio di Napoli, Dott. _____, del **07/12/2000**, rep.n.48, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1, il 24/01/2003 ai nn.1762/1165 (Cfr. All. n.4.2 - Atto ultravventennale)

Allegato n.5

Dati catastali:

- Visura storica immobile pignorato sub 4
- Planimetria catastale dell'immobile pignorato sub 4 del 10/03/2014
- Visura storica particella di terreno fg.168 part. 120
- Estratto di mappa di terreno N.C.T. fg.168 part. 120
- Comunicazione Agenzia delle Entrate – ex Territorio (mancato rinvenimento mod.1 e mod.5)

Allegato n.6

Documentazione Uff. ACER Campania ed Uff. Tecnico del Comune di Napoli

- Comunicazione ACER Campania prot. n. 0173817 25/09/2024 (mancato rinvenimento Licenza Edilizia)
- Comunicazione Uff. Edilizia Privata prot. n.828547 del 17/09/2025 (mancato rinvenimento Licenza Edilizia e abitabilità)
- Comunicazione Uff. Edilizia Privata prot. n.624123 del 10/07/2025 e pratica CILA n.2311/2024 completa di grafici

Allegato n.7

Grafici di inquadramento

- Stralcio aerofotogrammetrico dell'area oggetto d'interesse
- Vista Satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio del P.R.G. del Comune di Napoli :
 - tav. zonizzazione e art.32 delle Norme Tecniche d'Attuazione I parte
 - tav. vincolo psai idrogeologico
 - Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli
- Stralcio Tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli

Allegato n.8

Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria difformità

Allegato n.9

Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici

Allegato n.10

Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania

- Allegato n.11** **Richiesta documentazione e solleciti amministratore**
- Allegato n.12** **Banca dati quotazioni immobiliari**
- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (II Sem 2024);
 - Portale *www.borsinoimmobiliare.it* (anno 2025)
 - Annunci di vendita

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 30 pagine (1 facciata) oltre n.35 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Napoli, 24/09/2025

L'Esperto Stimatore