

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr.ssa Miriam VALENTI

Procedura RGE 413/2025

promossa da:

“[omissis]”

contro

“[omissis]”

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Compendio immobiliare in Napoli (NA), alla Via Traccia a Poggioreale

S. Sebastiano al Vesuvio (NA), 25-02-2026

Con Osservanza

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

Arch. Luca Velotti

LOTTO UNICO

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano terra, nel Comune di Napoli, alla Via Traccia a Poggioreale, già Via Comunale Macello, civico 57, di vani catastali due virgola cinque (2,5), **composto** da un vano, cucina e bagno, **confinante** con detta Via Comunale Macello, con beni “[omissis]” e/o aventi causa e con cortile comune, **individuato** al N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **6**, p.lla **203**, sub **5**, cat. **A/4** (*abitazioni di tipo popolare*), cl. 5, z.c. 8, vani 2,5, s.c. mq 44, totale escluse aree scoperte mq 44, r.c. €. 99,42, Via Traccia n.57, p.T.

Prezzo base: €. 45.000,00

Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 33.750,00

Il sottoscritto arch. Luca Velotti, esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare emarginata **RGE 413/2025**, 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 - Debitore pignorato.

P.3 - Creditori intervenuti con titolo esecutivo.

P.4 - Creditori intervenuti senza titolo esecutivo.

P.5 - 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 del debitore.

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 del debitore.

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 contribuzione

dei compresori consortili.

2.16 - Parti comuni.

2.17 - Proprietà esclusiva.

2.18 - Formalità pregiudizievoli.

2.19 - Vincoli ed oneri giuridici.

2.20 - Oneri condominiali.

3) - NOTE DI RILIEVO

3.1 - Note di rilievo

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

4.1 - Criterio di stima.

4.2 - Prospetto riepilogativo.

5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

5.1 - Trasmissione bozza.

6) - ALLEGATI

6.1 - Elenco allegati.

* * *

P) - PREMESSA / DATI GENERALI

P.1 - Creditore procedente.

“[omissis]”, in persona del l.r.p.t., **rappresentata**, quale mandataria per la gestione, anche stragiudiziale, dei crediti, in virtù di procura conferita da essa “[omissis]”, con atto autenticato nelle firme dal Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone n. 303088 di rep. del 15-10-2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone il 17-10-2019 al n. 14095, Serie 1T, e per essa, **dalla sua procuratrice “[omissis]”, nuova denominazione assunta**, giusta iscrizione presso la CCIAA di Verona in data 25-06-2019 del verbale di assemblea straordinaria per Notaio Salvatore Mariconda di Roma del 05-

03-2019, rep. 14941, racc. 10098, da “[omissis]”, nuova denominazione assunta da

“[omissis]”, giusta verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Carlo Marchetti

di Milano del 30-10-2015, rep. 12539, racc. 6528, in persona del l.r.p.t., rappresentata e

difesa, giusta procura generale alle liti per Notar Maurizio Marino di Verona del 15-07-

2010, rep. 67182, racc. 18445, dall'Avv. Tecla Bianco, con studio in “[omissis]” - (v.

fascicolo telematico)

[Sul punto si precisa che “[omissis]” (che ha stipulato con il debitore esecutato un mutuo
ipotecario) è stata fusa per incorporazione in “[omissis]”, la quale ha variato

denominazione in “[omissis]”, la quale, a sua volta, è stata fusa per incorporazione in

“[omissis]”, che ha ceduto a “[omissis]” un pacchetto di crediti, ivi compreso quello cui

si riferisce l'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura espropriativa]

P.2 - Debitore pignorato.

“[omissis]”, residente in “[omissis]” - (v. fascicolo telematico)

P.3 - Creditori intervenuti con titolo esecutivo.

“[omissis]”, con sede legale in “[omissis]”, per un credito complessivo di “[omissis]”,

garantito parzialmente da ipoteca iscritta in data 20-10-2009 al RGN 39089 e al RPN

6909, giusto intervento in data **05-12-2025** - (v. fascicolo telematico).

P.4 - Creditori intervenuti senza titolo esecutivo.

Nessuno - (v. fascicolo telematico).

P.5 - Creditori iscritti.

“[omissis]” (già “[omissis]”), con sede legale in “[omissis]”, giusta **iscrizione di**

ipoteca legale derivante da debito di imposta accesa presso l'Agenzia delle Entrate di

Napoli, Territorio, Servizi di pubblicità immobiliare di Napoli 1, al n. part. 6909 del 20-10-

2009, a favore di “[omissis]”, contro “[omissis]”, per la somma di “[omissis]”, di cui

“[omissis]” per capitale, **nascente** da atto del 13-10-2009, rep. 122030/71 - (v. fascicolo

telematico).

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

Risulta in atti l'avviso al creditore iscritto "[omissis]" (già "[omissis]"), con sede legale in "[omissis]", notificato in data **27-10-2025** con posta elettronica certificata all'indirizzo PEC di destinazione: "[omissis]", ai sensi della legge 21-01-1994 n.53 e depositato il **06-11-2025** - (v. fascicolo telematico).

P.7 - Pignoramento.

26-09-2025 rep. 12977 che ha dato origine al presente procedimento **RGE 413/2025** - (v. fascicolo telematico).

[La notifica del pignoramento è stata restituita al creditore procedente il **07-10-2025**]

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

P.8 - Trascrizione del pignoramento.

14-10-2025 a Napoli 1 al **RG 28937** e al **RP 22019** che ha dato origine al presente procedimento **RGE 413/2025** depositata (la nota di trascrizione) il **15-10-2025** - (v. fascicolo telematico).

P.9 - Istanza di vendita.

Depositata il **24-10-2025** - (v. fascicolo telematico).

P.10 - Precedenti pignoramenti trascritti.

Risulta un ulteriore pignoramento, rep. 3045 del 25-11-2010, trascritto a Napoli il **24-12-2010** ai numeri **34977/23345**, avente ad oggetto il medesimo bene, a favore di "[omissis]", contro "[omissis]", il quale ha dato origine alla procedura esecutiva **RGE 1768/2010**, presso il Tribunale di Napoli, **estinta per improcedibilità in data 18-07-2010** - (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 **27-10-2025** la **certificazione notarile sostitutiva** a firma del

Notaio dr. Niccolò Tiecco del 23-10-2025.

Da cui si rileva che Il debitore esecutato è pieno proprietario dell'immobile di cui è causa,

giusto **atto di compravendita del 15-04-2008**, rep. 170753/30795, autenticato dal Notaio

Alfonso Monda, **trascritto a Napoli 1 il 16-04-2008 al numero 9369 di formalità**, da

potere di "[omissis]" e "[omissis]", per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno.

Ad essi "[omissis]" e "[omissis]" il predetto immobile è **pervenuto**, a sua volta, giusto

atto di compravendita del 01-03-2006, rep. 165199/27078, autenticato dal Notaio

Alfonso Monda, **trascritto a Napoli 1 il 07-03-2006 al numero 4066 di formalità**, da

potere di "[omissis]", per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

[NOTA N.1 - All'epoca dell'acquisto "[omissis]" e "[omissis]" risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni]

Ad essa "[omissis]" il succitato immobile è **pervenuto**, a sua volta ancora, giusto **atto di**

compravendita del 29-04-2005, rep. 5180/2999, autenticato dal Notaio Concetta

Valentino, **trascritto a Napoli 1 il 27-05-2005 al numero 9108 di formalità**, da potere di

"[omissis]", per i diritti di 1/2 di piena proprietà e da potere di "[omissis]", per i diritti di

1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Ad essi "[omissis]" e "[omissis]" il suindicato immobile è **pervenuto**, altresì, giusto **atto**

di compravendita del 25-11-2003, rep. 24375/11389, autenticato dal Notaio Vittorio

Vosa, **trascritto a Napoli 1 il 28-11-2003 al numero 18440 di formalità**, da potere di

“[omissis]”, “[omissis]” e “[omissis]”.

Mentre ai suddetti germani “[omissis]” l’immobile è pervenuto giusta **successione legittima di “[omissis]” deceduto ab-intestato a Torre Annunziata (NA) il 20-08-1982**, lasciando a sé superstiti il coniuge “[omissis]” ed i nominati suoi tre figli “[omissis]”.

[**NOTA N.2** - Con atto reso dinanzi al Cancelliere della Pretura di Torre Annunziata il 30-10-1982 il nominato coniuge superstite ha rinunciato all’eredità]

[**NOTA N.3** - La successione di “[omissis]” è stata regolarmente registrata a Castellammare di Stabia (NA) il 18-02-1983 al n.67 del vol. 312 e trascritta a Napoli 1 il 02-11-1983 al numero 17456 di formalità]

Dunque risulta coperto il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero la data del più antico titolo di acquisto (25-11-2003) supera il ventennio antecedente la data del pignoramento (26-09-2025).

P.14 - Altri intestatari catastali nel ventennio.

“[omissis]”, dal **15-04-2008**, per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

“[omissis]” e “[omissis]”, dal **01-03-2006**, per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni ciascuno.

“[omissis]”, dal **29-04-2005**, per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

“[omissis]” e “[omissis]”, dal **25-11-2003**, rispettivamente per la proprietà di 1/2 il primo e per la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni il secondo.

“[omissis]”, “[omissis]” e “[omissis]”, dal **20-08-1982**, per la proprietà di 1/3 ciascuno.

“[omissis]”, fino al **20-08-1982**.

P.15 - Regime patrimoniale del debitore.

Il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data “[omissis]” a “[omissis]”, con “[omissis]”, scegliendo il **regime della separazione dei beni** - (v. Atto di Matrimonio prodotto in atti).

All'atto di acquisto del bene pignorato, in data **15-04-2008**, il debitore esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni.

P.16 - Immobili pignorati.

* Nel Comune di Napoli e precisamente:

Unità negoziale 1

- **Appartamento (A/4)**, in N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **6**, p.lla **203**, sub **5**, cat. **A/4** (*abitazioni di tipo popolare*), cl. 5, z.c. 8, vani 2,5, r.c. €. 99,42, Via Traccia n.57, p.T - (*per la piena proprietà dell'intero*);

P.17 - Atto di precetto.

Notificato in data **10-07-2025** al debitore esecutato, a mezzo del quale è stato intimato il pagamento della complessiva somma di "[omissis]", oltre gli ulteriori interessi moratori dal 08-03-2025, il tutto sino all'effettivo soddisfo - (v. fascicolo telematico).

P.18 - Esposizione debitoria.

"[omissis]", oltre ulteriori interessi moratori dal 08-03-2025 nella misura contrattuale ridotta nei limiti del tasso soglia, nonché per l'importo di "[omissis]" per le borsuali ed i compensi per l'attività professionale prestata per l'atto di precetto, oltre ancora le spese di notifica segnate a margine del precetto stesso, nonché le borsuali ed i compensi per l'attività professionale prestata e prestanda per la fase esecutiva, determinati in base all'art.1, comma 3, ed all'art.13, comma 6, della legge 31-12-2012 n.247, applicando i parametri di cui al decreto ministeriale 147/2022, ivi compreso il rimborso forfettario del 15% per spese generali sui compensi ex art.2 del decreto parametri forensi, il tutto sino all'effettivo soddisfo - (v. fascicolo telematico).

P.19 - Ragioni del credito.

Contratto di mutuo fondiario del 15-04-2008, a rogito del Notaio dr. **Alfonso Monda**, rep. **170754**, racc. **30796**, registrato a Napoli il 15-04-2008 al n. 63484, Serie 1/T, iscritto

presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Napoli 1, in data 16-04-2008 ai numeri 14460/2745, con il quale "[omissis]" concedeva un mutuo fondiario di "[omissis]" a "[omissis]", con garanzia ipotecaria sull'immobile di cui è causa, **iscritta** a Napoli il 16-04-2008 ai numeri 14460/2745, per la somma di "[omissis]", di cui capitale "[omissis]", **gravante** sulla piena proprietà dell'immobile oggetto del presente procedimento **RGE 413/2025** - (v. fascicolo telematico).

P.20 - Procuratori del creditore procedente.

Avv. Tecla Bianco

(Recapito digitale: "[omissis]")

P.21 - Procuratore del debitore.

Non costituito - (v. fascicolo telematico).

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

Custode Giudiziario: **Avv. Bruno Parisi**

(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 UNICO

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano terra, nel Comune di Napoli, alla Via Traccia a Poggioreale, già Via Comunale Macello, civico 57, di vani catastali due virgola cinque (2,5), **composto** da un vano, cucina e bagno, **confinante** con detta Via Comunale Macello, con beni "[omissis]" e/o aventi causa e con cortile comune,

individuato al N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **6**, p.lla **203**, sub **5**, cat. **A/4** (*abitazioni di tipo popolare*), cl. 5, z.c. 8, vani 2,5, s.c. mq 44, totale escluse aree scoperte mq 44, r.c. €. 99,42, Via Traccia n.57, p.T.

2) - SCHEDA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 - Descrizione sintetica dei beni.

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

Unità negoziale 1

- **Appartamento (A/4)**, in N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **6**, p.lla **203**, sub **5**, cat. **A/4** (*abitazioni di tipo popolare*), cl. 5, z.c. 8, vani 2,5, r.c. €. 99,42, Via Traccia n.57, p.T - (*per la piena proprietà dell'intero*);

Il cespite pignorato fa parte di un complesso immobiliare **edificato in epoca antecedente al primo settembre 1967**, in quanto risulta rappresentato graficamente sulla carta realizzata dalla STR - Società Topografica Rilievi Aerofotogrammetrici - di Napoli su levata del 1965.

Inoltre, estraendo le planimetrie di alcuni immobili del fabbricato urbano di cui è parte il cespite staggito, siti in primo piano e per la precisione dei subalterni 6 e 7, si rileva che detti ultimi risultano inseriti in mappa al censuario in data 29-12-1939, dunque **il fabbricato urbano di cui è parte il cespite staggito (distinto col sub 5) risulta anteriore anche al 1942, ovvero l'epoca di costruzione risulta antecedente alla legge urbanistica del 1942 n.1150.**

L'appartamento, allo stato attuale, **si compone** di un vano, cucina e servizio igienico, **confinante** con Via Traccia a Poggioreale, già Via Comunale Macello, nonché con cortile comune e altre unità immobiliari.

La cucina ed il servizio igienico, insistenti sul viale stradale, sono da intendersi quali

“**superfetazioni**”, ovvero trattasi dell’aggiunta di ulteriori porzioni di costruzione, quali ampliamenti successivi alla realizzazione dell’originario impianto, **costruite senza aver ottenuto i necessari permessi o autorizzazioni dagli enti competenti.**

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

Ad esso si accede da “Via Comunale Macello”, a mezzo dell’androne di condominio, nonché dalla “Traversa I Macello”, ubicata posteriormente.

[Si vedano le illustrazioni fotografiche allegate per maggiori dettagli]

2.2 - Stato di occupazione.

Il compendio immobiliare è **occupato da soggetti terzi**, senza titolo.

2.3 - Diritti posti in vendita.

In particolare è stata pignorata:

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

- **Appartamento (A/4)**, in N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **6**, p.lla **203**, sub **5**, cat. **A/4**

(abitazioni di tipo popolare), cl. 5, z.c. 8, vani 2,5, r.c. €. 99,42, Via Traccia n.57, p.T -

(per la piena proprietà dell’intero);

giusto verbale di pignoramento immobili **notificato** dall’UNEP del Tribunale di Napoli in data 26-09-2025 rep. 12977, **trascritto** a Napoli 1 il **14-10-2025** ai numeri 28937/22019, **a favore di “[omissis]”, contro “[omissis]”, avente ad oggetto** la quota di **1/1** del bene di cui all’unità negoziale 1.

2.4 - Lotti oggetto di vendita.

Si ritiene di **individuare** il compendio immobiliare staggito in un **UNICO LOTTO** per la vendita **come segue**:

LOTTO UNICO

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano terra, nel Comune di Napoli, alla

Via Traccia a Poggioreale, già Via Comunale Macello, civico 57, di vani catastali due virgola cinque (2,5), **composto** da un vano, cucina e bagno, **confinante** con detta Via Comunale Macello, con beni "[omissis]" e/o aventi causa e con cortile comune, **individuato** al N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **6**, p.lla **203**, sub **5**, cat. **A/4** (*abitazioni di tipo popolare*), cl. 5, z.c. 8, vani 2,5, s.c. mq 44, totale escluse aree scoperte mq 44, r.c. €. 99,42, Via Traccia n.57, p.T.

2.5 - Indivisibilità del beni.

L'appartamento (di cui all'unità negoziale 1), così come si presenta all'attualità, **non risulta divisibile in ulteriori cespiti**, in ragione delle esegue dimensioni (mq 44 commerciali, inclusi cucina e wc), tenuto conto che un'eventuale frazionamento non consentirebbe la formazione di unità immobiliari rispondenti, tra l'altro, alle dimensioni minime abitabili dettate dal cd. "Decreto Sanità" (alloggio per una persona: superficie minima da mq 20 a mq 28; alloggio per due persone: superficie minima da mq 28 a mq 38); **pertanto si esclude il frazionamento e la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio staggito.**

[Si osserva, inoltre, che per la presenza delle cd. "superfetazioni", realizzate senza i dovuti titoli edilizi abilitativi, un eventuale frazionamento non sarebbe consentito dall'Ente Comunale, senza le preliminari opere di messa in pristino, ovvero di rimozione delle stesse]

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 **26-09-2025** rep. 12977, **trascritto** a Napoli 1 il **14-10-2025** ai numeri 28937/22019, il compendio in oggetto è distinto come segue:

* Nel Comune di Napoli e precisamente:

- **Appartamento (A/4)**, in N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **6**, p.lla **203**, sub **5**, cat. **A/4** (*abitazioni di tipo popolare*), cl. 5, z.c. 8, vani 2,5, r.c. €. 99,42, Via Traccia n.57, p.T;

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (del **26-09-2025**) da quelli riportati nella nota di trascrizione (del **14-10-2025**).

Alla data del pignoramento (del **26-09-2025**) 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:**

* Nel Comune di Napoli e precisamente:

- **Appartamento (A/4)**, in N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **6**, p.lla **203**, sub **5**, cat. **A/4** (*abitazioni di tipo popolare*), cl. 5, z.c. 8, vani 2,5, (s.c. mq 44, escluse aree scoperte mq 44), r.c. €. 99,42, Via Traccia n.57, p.T;

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:**

* Nel Comune di Napoli e precisamente:

- **Appartamento (A/4)**, in N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **6**, p.lla **203**, sub **5**, cat. **A/4** (*abitazioni di tipo popolare*), cl. 5, z.c. 8, vani 2,5, s.c. mq 44, totale escluse aree scoperte mq 44, r.c. €. 99,42, Via Traccia n.57, p.T., **giusta** variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie, **in ditta "[omissis]" per la proprietà di 1/1;**

Il compendio immobiliare pignorato (distinto col foglio 6, p.lla 203) **risulta correlato** al mappale terreni distinto col foglio **84**, p.lla **85**, qualità "**ente urbano**", di **are 2.00**, 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.

Sussiste conformità allo stato di fatto **delle planimetrie** in atti del catasto del **26-03-2008**.

2.9 - Cronistoria catastale.

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

* Nel Comune di Napoli e precisamente:

- **Appartamento (A/4)**, in N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **6**, p.lla **203**, sub **5**, cat. **A/4** (*abitazioni di tipo popolare*), cl. 5, z.c. 8, vani 2,5, s.c. mq 44, totale escluse aree scoperte mq 44, r.c. € 99,42, Via Traccia n.57, p.T., **giusta** variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie, **in ditta "[omissis]" per la proprietà di 1/1;**

Il sub **5** deriva da:

- Variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del **26-03-2009**, pratica n. NA0281272, in atti dal 26-03-2009, variazione di classamento n. 20064.1/2009;
- Variazione del **26-03-2008**, pratica n. NA0271815, in atti dal 26-03-2008, per errata rappresentazione grafica n. 20519.1/2008;
- Variazione del **01-01-1992**, del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del **30-06-1987**.

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

La consistenza immobiliare pignorata è **pervenuta** al debitore esecutato per la piena

proprietà dell'intero in forza di **atto di compravendita del 15-04-2008**, rep.

170753/30795, autenticato dal Notaio Alfonso Monda, **trascritto a Napoli 1 il 16-04-2008**

al numero 9369 di formalità, da potere di "[omissis]" e "[omissis]", per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno.

Ad essi "[omissis]" e "[omissis]" il predetto immobile è **pervenuto**, a sua volta, in forza di **atto di compravendita del 01-03-2006**, rep. 165199/27078, autenticato dal Notaio

Alfonso Monda, **trascritto a Napoli 1 il 07-03-2006 al numero 4066 di formalità**, da potere di "[omissis]", per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

[NOTA N.1 - All'epoca dell'acquisto "[omissis]" e "[omissis]" risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni]

Ad essa "[omissis]" il succitato immobile è **pervenuto**, a sua volta ancora, in forza di **atto di compravendita del 29-04-2005**, rep. 5180/2999, autenticato dal Notaio Concetta Valentino, **trascritto a Napoli 1 il 27-05-2005 al numero 9108 di formalità**, da potere di

"[omissis]", per i diritti di 1/2 di piena proprietà e da potere di "[omissis]", per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Ad essi "[omissis]" e "[omissis]" il suindicato immobile è **pervenuto**, altresì, in forza di **atto di compravendita del 25-11-2003**, rep. 24375/11389, autenticato dal Notaio Vittorio

Vosa, **trascritto a Napoli 1 il 28-11-2003 al numero 18440 di formalità**, da potere di "[omissis]", "[omissis]" e "[omissis]".

Mentre ai suddetti germani "[omissis]" l'immobile è **pervenuto** in virtù di **successione legittima di "[omissis]" deceduto ab-intestato a Torre Annunziata (NA) il 20-08-1982**,

lasciando a sé superstiti il coniuge "[omissis]" ed i nominati suoi tre figli "[omissis]".

[NOTA N.2 - Con atto reso dinanzi al Cancelliere della Pretura di Torre Annunziata il 30-10-1982 il nominato coniuge superstite ha rinunciato all'eredità]

[NOTA N.3 - La successione di “[omissis]” (deceduto il 20-08-1982) è stata regolarmente registrata a Castellammare di Stabia (NA) il 18-02-1983 al n.67 del vol. 312 e trascritta a Napoli 1 il 02-11-1983 al numero 17456 di formalità]

2.11 - Continuità nelle trascrizioni.

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

Trascrizione a Napoli 1 in data **16-04-2008** al numero **9369** di formalità, dell'atto di compravendita del **15-04-2008**, rep. 170753/30795, autenticato dal Notaio Alfonso Monda.

Trascrizione a Napoli 1 in data **07-03-2006** al numero **4066** di formalità, dell'atto di compravendita del **01-03-2006**, rep. 165199/27078, autenticato dal Notaio Alfonso Monda.

Trascrizione a Napoli 1 in data **27-05-2005** al numero **9108** di formalità, dell'atto di compravendita del **29-04-2005**, rep. 5180/2999, autenticato dal Notaio Concetta Valentino.

Trascrizione a Napoli 1 in data **28-11-2003** al numero **18440** di formalità, dell'atto di compravendita del **25-11-2003**, rep. 24375/11389, autenticato dal Notaio Vittorio Vosa.

Trascrizione a Napoli 1 in data **02-11-1983** al numero **17456** di formalità, della successione legittima di “[omissis]” deceduto ab-intestato a Torre Annunziata (NA) il **20-08-1982**.

[Mancherebbe l'accettazione dell'eredità di “[omissis]” (deceduto il 20-08-1982) da parte dei germani “[omissis]”, “[omissis]” e “[omissis]”, ma di fatto si supera il ventennio antecedente il pignoramento (notificato il 26-09-2025 e trascritto il 14-10-2025), nonché il ventennio antecedente il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato (stipulato il 15-04-2008 e trascritto il 16-04-2008)]

2.12 - Normativa urbanistica.

Il fabbricato urbano di cui è parte il compendio staggiato **ricade** in Zona "Fc" - Parchi di nuovo impianto - della Variante al PRG del Comune di Napoli (rif. TAV.6 - zonizzazione), la quale è disciplinata dall'art.48 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. 48 (Sottozona Fc - Parco di nuovo impianto)

1. La sottozona Fc identifica le aree che risultano dalla dismissione di discariche o attività dove è previsto il restauro ambientale finalizzato alla formazione di un'area a verde di nuovo impianto.

2. Nella sottozona Fc, fatto salvo quanto diversamente previsto nella normativa d'ambito, il piano si attua per interventi diretti.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono tese a conseguire livelli qualificati di disegno del paesaggio. Sono ammessi movimenti di terra, purché sia assicurata la funzionalità dell'assetto idraulico e idrogeologico delle aree contermini. In ogni caso va conseguito il rispetto dei caratteri fondamentali del paesaggio circostante, del quale il nuovo impianto si configura come elemento di integrazione. E' ammessa, per la funzionalità del parco, l'utilizzazione dell'acqua di falda, nel rispetto delle norme vigenti e delle discipline particolari emanate dagli enti competenti. E' prescritta la conservazione di eventuali tracciati storici ricadenti all'interno dell'area destinata a parco. E' ammessa la formazione di corridoi ecologici in prossimità della viabilità primaria. E' fatta salva la realizzazione di

impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche e simili, impianti per l'approvvigionamento idrico. Gli interventi di consolidamento di pendici, esistenti o di nuova configurazione e quant'altro assimilabile, devono essere condotti, ove non ostino particolari esigenze statiche non altrimenti soddisfacibili, privilegiando l'uso di tecniche naturali. E' ammesso l'uso di recinzioni. Tutte le suddette opere devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e sviluppo tali per cui la loro realizzazione le qualifichi come componenti del paesaggio in cui sono inserite. A tal fine si devono privilegiare materiali a basso impatto ambientale, con prevalente carattere di biocompatibilità.

4. La sottozona Fc può comprendere attrezzature pubbliche e di uso pubblico finalizzate al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi delle aree circostanti.

5. Per la sottozona Fc è consentita la presentazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, per aree di almeno 4 ha. E' consentita la realizzazione di attrezzature per il tempo libero e di adeguate attività commerciali, indispensabili alla conduzione e gestione economica del parco. L'indice di fabbricabilità territoriale consentito è di 0,1 mc/mq. La percentuale complessiva di impermeabilizzazione dell'area, comprensiva anche delle infrastrutture per l'accessibilità e la fruizione dell'area, non deve superare il 3% della superficie complessiva. Contestualmente alla presentazione del piano, da parte di un privato, l'interessato dovrà anche presentare una bozza dell'atto di convenzionamento per regolare le condizioni di utilizzo dell'area per la collettività.

6. Nell'area coincidente con l'aeroporto esistente e nelle more dell'approvazione del competente piano sovraordinato, che - nel rispetto delle competenze concorrenti - dovrà stabilire fasi, tempi e modalità per la costituzione dei siti aeroportuali della Campania, sono consentiti interventi atti a migliorare, nel rispetto delle norme esistenti, le condizioni di sicurezza e a ridurre l'impatto ambientale, nonché gli adeguamenti a tali fini necessari.

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

2.13 - Regolarità edilizia.

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 15-04-2008 in favore del debitore esecutato, 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 85 del foglio 84, **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. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato).

Inoltre, estraendo le planimetrie di alcuni immobili del fabbricato urbano di cui è parte il cespite staggito, siti in primo piano e per la precisione dei subalterni 6 e 7, si rileva che

detti ultimi risultano inseriti in mappa al censuario in data **29-12-1939**, dunque il

fabbricato urbano di cui è parte il cespite staggito (distinto col sub 5) **risulta anteriore anche al 1942, ovvero l'epoca di costruzione risulta antecedente alla legge urbanistica del 1942 n.1150.**

Mentre la cucina ed il servizio igienico, insistenti sul viale stradale, sono da intendersi quali **"superfetazioni"**, ovvero trattasi dell'aggiunta di ulteriori porzioni di costruzione, quali ampliamenti successivi alla realizzazione dell'originario impianto, **costruite senza aver ottenuto i necessari permessi o autorizzazioni dagli enti competenti.**

[Dall'istanza di accesso agli atti trasmessa allo "Sportello Unico Edilizia" del Comune di Napoli non si rileva la sussistenza di pratiche edilizie presentate a nome del "debitore esecutato" e a nome dei suoi "danti causa" aventi ad oggetto il cespite pignorato, giusto mancato riscontro].

Pertanto **detti ampliamenti**, ovvero la cucina ed il servizio igienico, **dovranno essere rimossi**, in quanto **non sanabili**.

Osservazioni sull'applicabilità del 6° comma dell'art. 40 della L. 47/85

Nell'ipotesi in cui un immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge, essendo oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria, più in generale, può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile **purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge.**

La norma introduce la possibilità di presentare la domanda di condono oltre i termini generali previsti dalla legge.

L'abuso che qui interessa è quello che incide sulla commerciabilità del bene; trattasi pertanto di abuso maggiore, cioè in assenza di titolo edilizio abilitativo o in totale difformità, e di ristrutturazione "maggiore", cioè in assenza o in totale difformità di titolo

abilitativo.

L'abuso edilizio deve rientrare, però, nelle ipotesi di sanabilità previste dalla legge 47/85 e dalle successive, in materia di condono, Legge 724/94 e Legge 326/2003.

Le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 della L. 47/1985 sono le seguenti:

- **che l'immobile sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive;**
- **che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge;**
- **che l'abuso sia sanabile ai sensi della legge di sanatoria (l'abuso sanabile resta quello previsto dalla legge di sanatoria in quanto la norma in esame concede solo una deroga al termine di presentazione della domanda stessa; quanto alla data da tenere presente per considerare l'abuso sanabile, è quella prevista dalle leggi di sanatoria - abuso commesso prima dell'01-10-1983 ed alle condizioni ivi indicate per la n.47/85, prima del 31-12-1993 ed alle condizioni ivi indicate per la n.724/94 e prima del 31-03-2003 ed alle condizioni ivi indicate per il decreto legge 30-09-2003 n.269 convertito nella legge 24-11-2003 n.326).**

L'articolo 40, ultimo comma, Legge 47/1985, dà la possibilità all'assegnatario e/o aggiudicatario, come già detto, di presentare la domanda di condono, **sempre che sussistano i presupposti innanzi indicati**, riaprendo i termini del condono (entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile).

A questo punto si rileva che sebbene l'edificazione delle suddette **"superfetazioni"** possa risultare **anteriore** ad una delle due prime leggi sul condono, in quanto per tipologia e fattura si ritiene che la realizzazione possa risalire agli anni 80-90, **le ragioni creditorie per le quali è stato eseguito il pignoramento non risultano anch'esse anteriori all'entrata in vigore di alcuno dei due condoni**, ovvero né anteriori al 17-02-1985 (per

abuso commesso prima del 01-10-1983 di cui alla L.47/85) e né anteriori al 23-12-1994

(per abuso commesso prima del 31-12-1993 di cui alla L.724/94), **in quanto il credito temporalmente più antico trae origine dal mutuo fondiario del 15-04-2008.**

Nel caso in questione, dunque, l'immobile **è da ritenersi abusivo e non condonabile,**

ovvero gli ampliamenti consistenti nella cucina e nel servizio igienico sono da ritenersi abusivi e non condonabili.

Pertanto si ritiene necessaria l'istruttoria di una pratica di **accertamento di conformità al fine di rimuovere le suddette "superfetazioni"**, i cui costi urbanistici, amministrativi, catastali e fattuali, dovranno essere detratti dal valore del bene di cui è causa.

2.14 - Certificazioni.

La consistenza immobiliare pignorata **non risulta dotata** di certificazione di agibilità e/o abitabilità (*) - o quantomeno non reperita 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, la predetta consistenza immobiliare, **non risulta dotata** 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 reperita in atti - **[Necessaria detta certificazione per immobili di "Cat.**

A/4" (abitazione di tipo popolare) 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, la suddetta consistenza immobiliare (da indagini eseguite), **non risulta dotata** di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii - o quantomeno non reperita 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 sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Non si rileva, altresì, che il **diritto** sul compendio immobiliare del debitore pignorato 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 della zona di terreno sulla quale insiste il complesso immobiliare staggito, **che detta ultima** (ovvero che la predetta zona di terreno) **risulti essere stata 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 rientra nella delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio 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. 38177/26038.

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.

- Dall'atto del **15-04-2008**, in favore del debitore esecutato, si rileva che *"[...] la vendita comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ogni onere, peso e gravame, tutte le connesse servitù attive e passive, ogni ragione, azione e diritto ed in particolare i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui quanto venduto è porzione (art. 1117 del C.C. e/o regolamento di Condominio vigente) ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova [...]"*.

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.2)

- **(N.1) Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15-04-2008, autenticato dal Notaio Alfonso Monda, rep. 170754/30796, **iscritta** a Napoli 1 il **16-04-2008** ai nn. 14460/2745, **a favore** di “[omissis]”, **contro** “[omissis]”, per un montante ipotecario di “[omissis]” ed un capitale di “[omissis]”, **avente ad oggetto** il bene di cui alla presente procedura esecutiva.

- **(N.2) Ipoteca legale** derivante da atto del 13-10-2009, rep. 122030/71, **iscritta** a Napoli 1 il **20-10-2009** ai nn. 39089/6909, **a favore** di “[omissis]”, **contro** “[omissis]”, per la somma di “[omissis]” ed un capitale “[omissis]”, **avente ad oggetto** il bene di cui alla presente procedura esecutiva.

TRASCRIZIONI (N.3)

- **(N.1) Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP Corte di Appello di Napoli in data 25-11-2010 rep. 3045, **trascritto** a Napoli 1 il **24-12-2010** ai nn. 34977/23345, **a favore** di “[omissis]”, **contro** “[omissis]”, **avente ad oggetto** il bene di cui alla presente procedura esecutiva (**il quale ha dato origine alla procedura esecutiva RGE 1768/2010, presso il Tribunale di Napoli, estinta per improcedibilità in data 18-07-2010**);

- **(N.2) Atto amministrativo** notificato dalla Regione Campania in data 13-09-1934 rep. 4984, **trascritto** a Napoli 1 il **13-12-2013** ai nn. 38177/26038, **a favore** di **CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA**, sede in Napoli, c.f. 80015070636, **avente ad oggetto**, tra l'altro, il bene di cui alla presente procedura esecutiva, **da cui si rileva che il predetto immobile ricade nella delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile**;

- **(N.3) Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP del Tribunale di Napoli in data 26-09-2025 rep. 12977, **trascritto** a Napoli 1 il **14-10-2025** ai nn. 28937/22019, **a favore** di “[omissis]”, **contro** “[omissis]”, **avente ad oggetto** il bene di cui alla

presente procedura esecutiva.

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.

Si rileva la presenza di un ulteriore pignoramento, rep. 3045 del 25-11-2010, trascritto a Napoli il 24-12-2010 ai numeri 34977/23345, avente ad oggetto il medesimo bene, a favore di “[omissis]”, contro “[omissis]”, **il quale ha dato origine alla procedura esecutiva RGE 1768/2010, presso il Tribunale di Napoli, estinta per improcedibilità in data 18-07-2010** - (v. fascicolo telematico).

Non si rileva, invece, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali e/o di atti impositivi di servitù (**si rileva che l'immobile ricade nella delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile - v. note di rilievo**).

2.20 - Oneri condominiali.

Non si rileva la sussistenza di spese condominiali scadute e non pagate, inerenti alla gestione ordinaria e straordinaria (“mancato pagamento degli oneri condominiali ordinari e straordinari”), **in quanto non risulta** (formalmente) **costituito il condominio**.

* * *

3) - NOTE DI RILIEVO

3.1 - Note di rilievo.

In ordine alla nota di trascrizione del **13-12-2013** ai nn. 38177/26038 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. 80015070636, **avente ad oggetto**, tra l'altro, il bene di cui alla presente procedura esecutiva, **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 UNICO

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano terra, nel Comune di Napoli, alla Via Traccia a Poggioreale, già Via Comunale Macello, civico 57, di vani catastali due virgola cinque (2,5), **composto** da un vano, cucina e bagno, **confinante** con detta Via Comunale Macello, con beni “[omissis]” e/o aventi causa e con cortile comune, **individuato** al N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **6**, p.lla **203**, sub **5**, cat. **A/4 (abitazioni di tipo popolare)**, cl. 5, z.c. 8, vani 2,5, s.c. mq 44, totale escluse aree scoperte mq 44, r.c. €.

99,42, Via Traccia n.57, p.T.

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 del **lotto unico** all'attualità.

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

----- **LOTTO UNICO** -----

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano terra, nel Comune di Napoli, alla Via Traccia a Poggioreale, già Via Comunale Macello, civico 57, di vani catastali due virgola cinque (2,5), **composto** da un vano, cucina e bagno, **confinante** con detta Via Comunale Macello, con beni "[omissis]" e/o aventi causa e con cortile comune, **individuato** al N.C.E.U. alla sezione **VIC**, foglio **6**, p.lla **203**, sub **5**, cat. **A/4** (*abitazioni di tipo popolare*), cl. 5, z.c. 8, vani 2,5, s.c. mq 44, totale escluse aree scoperte mq 44, r.c. €. 99,42, Via Traccia n.57, p.T.

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 = 30,00 mq

Esclusi la cucina e il servizio igienico da demolire (mq 14,00 circa); segue mq 44,00 - mq 14,00 = mq 30,00.

Le superfici **accessorie** dell'immobile:

Nessuna

Sn1 = 0,00 mq

Coefficiente di ragguaglio:

Nessuno

Kn1 = 0,00

segue:

Sc = Sp1 + (Sn1 x Kn1)

Sc = 30,00 + (0,00 x 0,00)

Sc = 30,00 + (0,00)

Sc = 30,00 mq (Superficie Commerciale)

2. Valore medio unitario di riferimento

Vm = 1.800,00 €/mq - zona periferica

Ottenuto dalla media dei seguenti valori:

€/mq 1.387,00 (Borsino Immobiliare)

€/mq 1.775,00 (O.M.I.)

€/mq 1.800,00 (Immobiliare.it)

€/mq 1.570,00 (Borsino Immobiliare - Stima on-line)

€/mq 1.500,00 (REquot - Stima on-line)

€/mq 1.606,40 (valore medio) si considera €/mq 1.800,00

Fonti di informazione:

Borsino Immobiliare [Quotazioni immobiliari - Zona periferica - Zona Industriale Nord

- Abitazioni in stabili di fascia media - da €/mq 1.038,00 a €/mq 1.737,00 - **valore**

medio €/mq 1.387,00];

- **O.M.I.** [Osservatorio del mercato immobiliare - Zona periferica - Zona Semi-Industriale

Poggioreale Nord - Abitazioni civili - Residenziale - da €/mq 1.400,00 a €/mq 2.150,00 - **valore medio €/mq 1.775,00**];

- **Immobiliare.it** [Prezzi medi di immobili residenziali nel Comune di Napoli, Via Traccia a Poggioreale/Via Macello - **€/mq 1.800,00**]

- **Borsino Immobiliare** [Stima immobiliare online, immobile in questione, buone condizioni, €. 47.000,00 - **segue €/mq 1.570,00**]

- **REquot** [Stima immobiliare online, immobile in questione, buone condizioni, €. 45.000,00 - **segue €/mq 1.500,00**]

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)**

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

$$B = 0,98$$

Coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15):

$$C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5$$

Aspetti funzionali $C1 = 1,00$ (normale)

Aspetti funzionali $C2 = 1,00$ (altre rifiniture normali)

Varianti posizionali $C3 = 1,00$ (alloggio posto al piano terra)

Varianti dimensionali $C4 = 1,20$ (taglio dimensionale dell'alloggio < 60 mq)

Varianti di conservazione $C5 = 0,90$ (manutenzione generale)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,20 \times 0,90) = 1,10$$

$$C = 1,10$$

4. Determinazione del Valore Unitario

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

$$Vm = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 1,10 = 1,08$$

$$Vu = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 1,08 = 1.944,00 \text{ €/mq a. x d.}$$

5. Valore complessivo del bene

$$Va = Vu \times Sc$$

$$Va = 1.944,00 \text{ €/mq} \times 30,00 \text{ mq} = \text{€} . 58.320,00 \text{ che si approssima ad €} . 58.000,00$$

6.1. Detrazioni per pratiche amministrative.

Pratiche edilizie (accertamento di conformità) € . 2.000,00

Spese amministrative (presunte) € . 1.500,00

Spese catastali (presunte) € . 500,00

Spese edili di rimozione (a corpo) € . 8.000,00

Sommano (previsionalmente) € . 12.000,00

6.2. Detrazioni per spese condominiali insolute

Spese pregresse (ordinarie e straordinarie - giusto arrotondamento): €. 0,00

6.3. Detrazioni per stato di occupazione del bene (L. 132/2015 e ss.mm.ii.)

Il 1,5% segue: €. 870,00

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: €. 870,00

[Con esenzione di qualsivoglia responsabilità in capo al Tribunale e agli Ausiliari]**7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti**

€. 58.000,00 – [€. 12.000,00 (6.1) + €. 0,00 (6.2) + €. 870,00 (6.3) + €. 870,00 (6.4)] =

€. 58.000,00 – [€. 13.740,00 (6.1 + 6.2 + 6.3 + 6.4)] =

€. 44.260,00 che si approssima ad €. 45.000,00

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà (1/1) = €. 45.000,00

9. Prezzo base**LOTTO UNICO**

Valore della quota di 1/1 = €. 45.000,00 - (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 delle spese urbanistiche, amministrative, catastali e fattuali di accertamento di conformità ed infine 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.

4.2 - Prospetto riepilogativo.**LOTTO UNICO (quota di 1/1)****€. 45.000,00**

SOMMANO

€. 45.000,00

* * *

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. Tecla Bianco**

(Recapito digitale: "[omissis]")

- "[omissis]"

(Recapito digitale: "[omissis]")

(Recapito digitale: "[omissis]")

- **Avv. Bruno Parisi**

(Recapito digitale: "[omissis]")

- "[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), 25-02-2026

Con Osservanza

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

Arch. Luca Velotti