

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT.SSA FEDERICA D'AURIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. **482/2025**

Promossa da:

C/

Udienza del 09/09/2026

RELAZIONE TECNICA

Napoli, 23/05/2026

L'Esperto Stimatore

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

III.mo G.E. Dott.ssa Federica D'Auria, XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.

Premessa

Con provvedimento del **16/02/2026** la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. _____, con studio tecnico alla Via _____ iscritta 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. **482/2025**, promossa da _____ nella qualità di mandataria di _____ c/ _____ ed avente quale oggetto di pignoramento la **piena proprietà** dell'immobile sito in Napoli, nel Quartiere Secondigliano, alla **Via Napoli Capodimonte n. 22, 1° piano, int. n.4**, destinato ad **"abitazione popolare"** ed identificato al N.C.E.U. di Napoli alla Sez. **SEC**, fg. **4**, part. **223**, sub **4**, cat. **"A4"**.

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

Nella medesima data, 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 **13/03/2026**, l'Avv. _____, a mezzo raccomandata a/r e p.e.c., comunicava alle parti la data del primo accesso, fissato per il giorno **27/03/2026**, alle ore **10.00**, presso l'immobile oggetto della presente procedura.

In data **27/03/2026**, alle ore **10.00**, così come regolarmente comunicato alla parte debitrice dal Custode Giudiziario, la sottoscritta si recava, unitamente a quest'ultimo ed al proprio collaboratore tecnico, presso i luoghi oggetto di pignoramento, riscontrando corrispondenza tra l'indirizzo ed i dati riportati agli atti della procedura e l'ubicazione del cespite; si precisa unicamente che in prossimità dell'appartamento non si rinveniva l'indicazione dell'interno.

All'accesso era presente la Sig.ra _____, nata a _____ il _____, **terza alla procedura**, che permetteva l'accesso al bene ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali; la stessa dichiarava di occupare il cespite come propria abitazione **in assenza di titolo**, **corrispondendo un canone mensile di € 150,00** e che per il fabbricato in cui ricade l'immobile non sussiste un'amministrazione condominiale. In tale sede, l'Esperto eseguiva con l'ausilio del proprio collaboratore, un rilievo metrico e fotografico dell'appartamento pignorato, riscontrando una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale preventivamente acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Servizi Catastali (datata 09/10/1986), nonché un sommario rilievo fotografico dell'edificio in cui il cespite ricade (**Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso**).

Preventivamente all'accesso, in data **05/03/2026** la sottoscritta provvedeva ad acquisire presso la 7^a Municipalità "Secondigliano" del Comune di Napoli, l'estratto per riassunto dal registro degli atti

di matrimonio dell'esecutato, al fine di verificarne il regime patrimoniale ed in data **17/02/2026**, a richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli, il certificato di residenza storica del debitore, accertando che lo stesso non risulta e non è mai risultato residente presso il cespite in esame (Cfr. All. n.3.1 - *Certificati debitore e quesito n.14*).

Successivamente all'accesso, in data **27/03/2026**, la sottoscritta provvedeva a richiedere, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli, il certificato di residenza storica della occupante, accertando che la stessa risulta residente presso il bene pignorato sin dalla nascita, ovvero dal **23/01/1956** (Cfr. All. n.3.2 - *Certificati occupante e quesito n.14*).

In data **02/04/2026** la scrivente provvedeva a depositare, congiuntamente al Custode, il modulo di controllo richiesto nel mandato ricevuto ed inerente la verifica preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo della procedura nonché lo stato di occupazione accertato in sede di accesso (Cfr. atti).

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 Condono; 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.valorimetroquadro.it, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **23/05/2026** 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.	16
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	16
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	18
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	18
QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	22
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	23
QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	24
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	25
QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	25
QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	30
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.....	30

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

Come indicato nel modulo di controllo depositato dalla scrivente, congiuntamente al Custode, presso gli uffici di cancelleria in data 02/04/2026 (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. **SEC**, fg. 4, part.223, sub 4, cat. "A4" (abitazione di tipo "popolare"), sito in Napoli, nel Quartiere Secondigliano, alla **Via Napoli Capodimonte n. 22, 1° piano, int. n.4**, si rappresenta che la stessa è sostituita dalla certificazione del Dott. _____, Notaio in Maddaloni (Ce), depositata in data 31/12/2025, contenente:

- le generalità anagrafiche del debitore (Sig _____, nato a Napoli il _____, cod. fisc. _____);
- l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile pignorato;
- la quota pignorata (**piena proprietà**);
- le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative all'immobile oggetto di esecuzione;
- la Conservatoria dei RR. II. consultata (Napoli 1, non indica anche Napoli 3);
- non indica con precisione: il periodo esaminato ed i soggetti interrogati.

La stessa risale, tuttavia, sino all'atto di **compravendita** del **25/02/1971** del Notaio rep. n.5085, racc. n.185, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 3, il 10/03/1971 ai nn.11925/9193, che si configura, pertanto, come atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. n.4.2 - **Atto ultraventennale**) e successiva certificazione del **18/12/2015** del Notaio _____, rep. n.15934 racc. n.6790, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 il 28/12/2015 ai nn.29990/23109, relativa alla **rettifica** della data di nascita della allora venditrice (06/10/1910 in luogo della data errata 16/07/1910) (Cfr. All.4.3 – **Nota di trascriz. certificazione**).

Detta certificazione, dunque, risulta completa ed è garantita la continuità delle trascrizioni, a favore e contro, per il cespite pignorato; in data 20/02/2026 risulta anche depositato l'avviso al creditore ipotecario **Agenzia delle Entrate Riscossione**, al momento non intervenuto (Cfr. atti).

Per la verifica richiesta la scrivente ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità Immobiliare Napoli 1 e Napoli 3:

- l'elenco delle formalità gravanti sul sub pignorato, verificando quanto riportato nella certificazione notarile (Cfr. All. n.2.1 – **Elenco formalità sub 4**);
- l'elenco delle formalità gravanti sul debitore, verificando quanto riportato nella certificazione notarile (Cfr. All. n.2.2 – **Elenco formalità debitore**);
- l'atto di **compravendita** in favore dell'esecutato del **04/11/2016** del Notaio _____, rep. n.16439, racc. n.7108, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il _____

07/11/2016 ai nn.28730/21773 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore del debitore*);

- l'atto di **compravendita** ultraventennale del **25/02/1971** e la nota di trascrizione della successiva rettifica (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale* e All. n.4.3 - *Nota trascriz. certificazione*).

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 ma non precisa se siano quelli storici. Per completezza, la scrivente, al fine di espletare il mandato ricevuto, ha provveduto, quindi, 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); si precisa che in detta visura risulta errata la data di nascita della dante causa (date errate: 10/06/1910 e 06/07/1910);
- la **planimetria catastale** del cespite **sub 4**, datata **09/10/1986**, data di presentazione del grafico catastale, ancorchè il bene risulti costituito prima del **1971**, data dell'atto ultraventennale; non sussistono planimetrie precedenti;
- l'**estratto di mappa catastale terreni attuale**, dal quale si evince che il fabbricato, in cui ricade il bene, risulta riportato in mappa, ancorchè con un'**estensione minore (non aggiornata)**, e che la particella di terreno sulla quale lo stesso risulta realizzato, è identificata al C.T. di Napoli con **fg.7 part.223** (come riportato nella visura dell'immobile, alla voce "*mappa terreni correlati*");
- la **visura catastale storica** della **part. 223 fg.7**, che risulta essere un "**ente urbano**" dal **30/04/1962** e, pertanto, in quanto tale non ha intestatari e che dal **04/04/2018** comprende la **ex part 79 del fg 7**;
- l'**estratto di mappa catastale terreni precedente**, alla data del **01/01/2014**, dalla quale si evince l'estensione della precedente **ex part 79 fg 7**, a detta data.

In terzo luogo, l'Esperto rappresenta che il creditore procedente non ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutato. La sottoscritta, pertanto, ha provveduto ad acquisirne una copia presso la 7^a Municipalità del Comune di Napoli, accertando che lo stesso ha contratto matrimonio in data **07/09/2022** (successivamente all'acquisto del bene, avvenuto in data **04/11/2016**), con la Sig.ra _____, nata a _____ il _____ (**non** eseguita), scegliendo il regime della **separazione dei beni** (Cfr. All. n.3.1 - *Certificati debitore 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 Secondigliano, alla **Via Napoli Capodimonte n. 22, int. 4**, destinato ad "**Abitazione di tipo popolare**" - cat. cat. "**A/4**" ed identificato al N.C.E.U. di Napoli alla Sez. **SEC**, fg. **4**, part.**223**, sub **4** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali* ed All. n.9 - *Doc. fotografica*).

Lo stesso risulta intestato al debitore, Sig. _____, nato a _____ il _____, per atto

di **compravendita** del **04/11/2016** del Notaio , rep. n.16439, racc. n.7108, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 07/11/2016 ai nn.28730/21773 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore del debitore*); 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 dell'esecutato in forza dell'atto sopracitato.

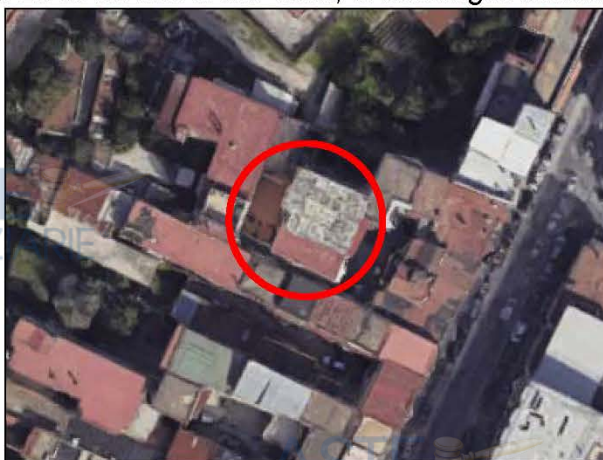
Per quanto concerne i **confini**, l'immobile confina: a Nord e ad Ovest con area "graffata" alla part 223; ad Est con immobile di proprietà aliena; a Sud con scala del fabbricato e pianerottolo (Cfr. All. n.8.1 - *Rilievo planimetrico*).

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*).

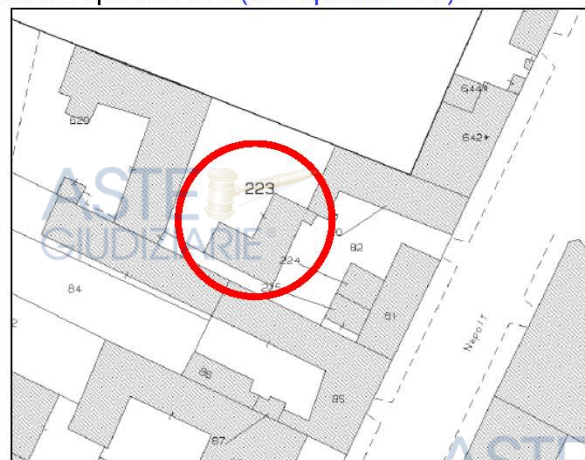
In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, si precisa che il bene oggetto di pignoramento non risulta interessato da tali procedure.

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

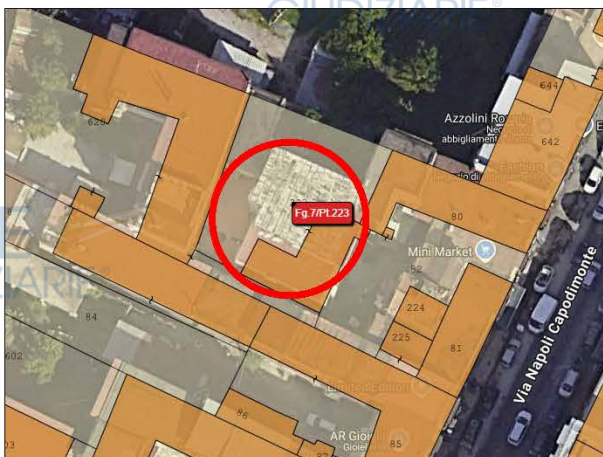
Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web, la mappa catastale elaborata dalla SOGEI ed una sovrapposizione dei due elaborati, nonché uno stralcio del grafico allegato all'Istanza di sanatoria del 1986, di cui meglio al successivo quesito n.6 (Cfr. *quesito n.6*).



Ortofoto



Mappa SOGEI



Sovrapposizione ortofoto e mappa SOGEI

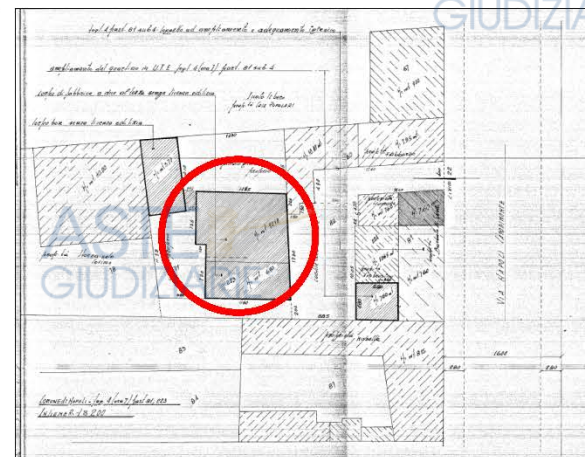


Grafico Istanza di Sanatoria del 29/03/1986

Dall'esame dei primi tre elaborati si evince che il fabbricato è immesso in mappa, ancorchè con una **dimensione ed una sagoma ridotta**, ed insiste sulla particella **223** del fg **7** del N.C.T. di Napoli. Tale particella risulta essere un "*ente urbano*" già dal **30/04/1962**, tuttavia dal 04/04/2018 ha inglobato (almeno in visura) la ex part 79 fg 7 del C.T. (Cfr. All. n.5.3 e n.5.4 – *Visura e mappa catastale part.223*). La dimensione del fabbricato è, invece, correttamente riportata nel quarto elaborato, in quanto comprensiva dei volumi realizzati nel tempo (sulla suddetta ex part 79 fg 7) ed oggetto della succitata Istanza (Cfr. All. n.6 – *Doc. Uff. Condonò*).

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 popolare**" - cat. cat. "**A/4**", ubicato al 1° piano di un corpo di fabbrica più interno del complesso edilizio di Via Napoli Capodimonte n.22, Quartiere Secondigliano, Napoli.

Il complesso edilizio ed il fabbricato

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

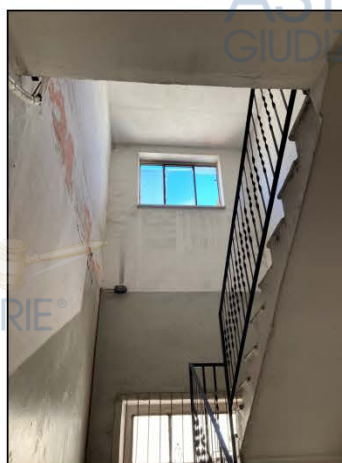
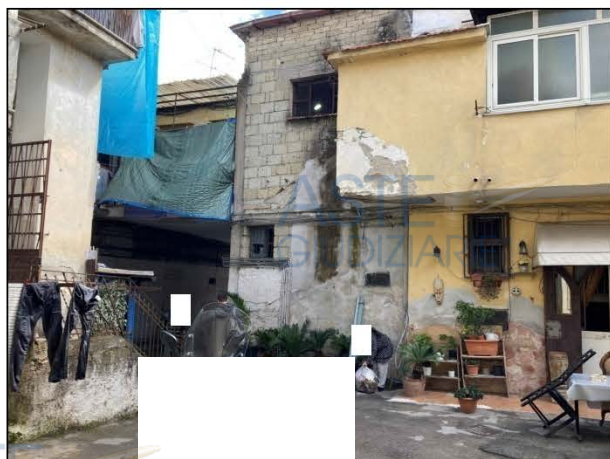
- è un complesso residenziale costituito da **diversi corpi edilizi** in muratura e c.a., contraddistinti da diverse particelle (part.80, 81, 223, 224, ecc.); in particolare, il bene pignorato ricade in un corpo retrostante, identificato al N.C.T. di Napoli con foglio **7** part. **223** (ancorchè la dimensione riportata in mappa non sia aggiornata), costituito da 3 livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo piano);



Vista satellitare dell'area interessata

- risulta realizzato **negli anni '51-'66**, in assenza di **licenza edilizia**, su terreno acquistato dalla dante causa, Sig.ra , in data (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultravventennale*);

- presenta un unico accesso, pedonale e carrabile, dal civico n.22 della Via Napoli Capodimonte, caratterizzato da un portone in ferro; presenta, altresì, un androne, un cortile interno ed uno spazio retrostante;



Fabbricato interessato

- presenta diverse scale; l'accesso al bene pignorato avviene da una seconda scala che si incontra per chi entra nel cortile;
- versa nel complesso in uno stato di conservazione **"fatiscente"**, per la diffusa assenza di intonaco, di tinteggiatura, per la vetustà delle finiture, per l'assenza di manutenzione (nonchè per la presenza di superfetazioni realizzate nel tempo) e, dunque, si rinviene, almeno da un

esame visivo, la necessità di 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 ascensori;
- non presenta posti auto; la possibilità di parcheggiare avviene nelle vie circostanti.

Per il complesso in esame non risulta istituita un'amministrazione condominiale e non sussiste un Regolamento di condominio, come dichiarato dall'occupante. In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.) e **parti comuni** a tutti gli immobili del complesso, da quanto potuto accertare durante il sopralluogo eseguito, risultano essere comuni unicamente l'androne, le scale, il cortile interno e lo spazio retrostante ([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](#)).

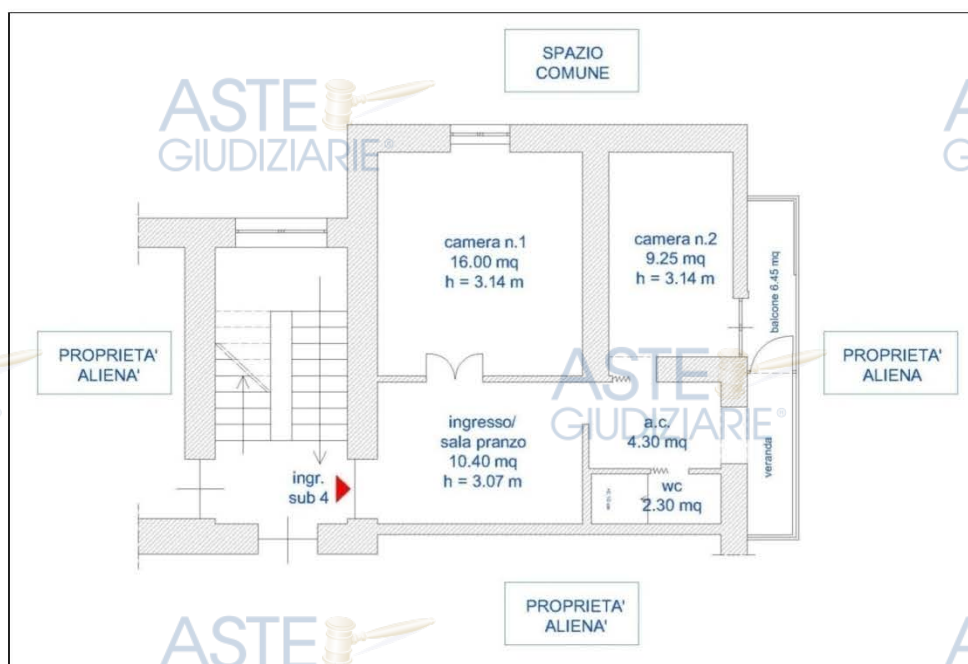
L' immobile pignorato

Il cespite in esame, contraddistinto negli atti con l'interno n.4, di fatto tuttavia non riscontrato in prossimità dell'alloggio ([Cfr. All. n.8.1 - Rilievo planimetrico e All. n.9 – Doc. fotografica](#)):

- è situato al 1° piano della seconda scala che si incontra, per chi entra nel cortile, del sopradescritto complesso edilizio;
- ha accesso dalla porta a sinistra, per chi sale e giunge al pianerottolo del primo piano;
- è contraddistinto al N.C.E.U. di Napoli alla Sez. **SEC**, fg. **4**, part.223, sub **4**, cat. "**A4**", cl. **6**, cons. **3,5** vani, sup. cat. **52 mq**, rend. **€ 225,95** ([Cfr. All. n.5 - Dati catastali](#));
- risulta costituito da: un ingresso/sala pranzo di ridotte dimensioni, una angolo cottura, un locale wc e due camere da letto, per un totale di **42,00 mq** di **superficie calpestabile interna**; presenta altresì un ripostiglio ricavato al di sopra del locale wc ed un balcone, esposto a Nord, in parte chiuso con veranda, nel quale è presente un lavello;
- presenta un'altezza interna di circa 3,10 m;

- presenta una pavimentazione in ceramica; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione dell'angolo cottura e del locale wc, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica;
- presenta l'impianto idrico ed elettrico; non presenta l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda avviene tramite un boiler ubicato nel locale wc; non è presente la fornitura di gas ma è presente una **bombola a gpl**;
- presenta infissi in alluminio anodizzato con scuri in alluminio e zanzariere; le porte interne sono in legno e/o in plastica a soffietto e la porta di ingresso è in ferro, di vetusta realizzazione.
- versa in uno stato "**scarso**" per la **vetustà delle finiture, alcune macchie di umidità nell'intradosso di una delle camere da letto ed alcune fessurazioni riscontrate nella muratura esterna e nella pavimentazione del balcone, anch'essa vetusta**;
- risulta **occupato** dalla Sig.ra _____, nata a _____ il _____, **terza alla procedura**, che ha dichiarato di abitarvi **in assenza di titolo** (Cfr. All. n.3.2 – *Certificati occupante*).

Si riporta di seguito una planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito ed alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione in cui lo stesso versa:



Planimetria immobile pignorato





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 **09/10/1986**, è emersa una **sostanziale conformità** (a meno di lievi difformità), di cui meglio al quesito successivo ([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:

$$\begin{aligned}\text{Sup. comm.} &= 51,42 \text{ mq} + (6,06 \text{ mq} \times 0,30) = \\ &= 51,42 \text{ mq} + 1,82 \text{ mq} = \\ &\quad \mathbf{53,23 \text{ mq}}\end{aligned}$$

51,42 mq	= superficie “lorda” appartamento
6,06 mq	= superficie “lorda” balcone
0,30	= coefficiente di omogeneizzazione per balcone

Si rappresentache la superficie commerciale computata **risulta conforme** a quella riportata nella visura catastale del bene, nella quale è indicata una superficie catastale di **52 mq** (Cfr. All. n.5.1 - *Visura catastale sub 4*).

Infine, si precisa che il suddetto immobile **non risulta dotato** di **A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica), come accertato alla scrivente presso l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania (Cfr. All. n.11 - *Comunicazione Uff. Att. Produttive*) e per l'acquisizione dello stesso si stima un costo di circa **€ 400,00**. Si rinviene un precedente attestato allegato all'atto in favore dell'esecutato, tuttavia scaduto (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutato*).

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 meccanizzata del Catasto, all'attualità, nonché la relativa planimetria catastale.

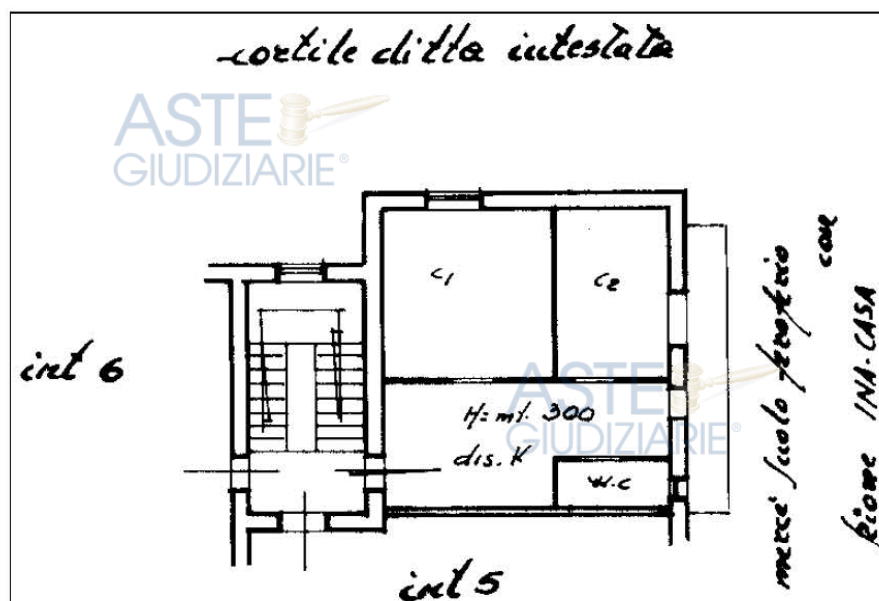
Si riporta di seguito l'identificazione catastale del bene in questione:

Immobile ad uso **“abitazione popolare”**

Sez. **SEC**, fg. **4**, part. **223**, sub **4**, cat. **“A4”**, cl. **6**, cons. **3,5 vani**, sup. cat. **52 mq**, rend. **€ 225,95** (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

Unità immobiliare dal 05/01/2016											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SEC	4	223	4	4		A/4	6	3,5 vani	Totale: 52 m² Totale: escluse aree scoperte**: 50 m²	Euro 225,95
Indirizzo VIA NAPOLI A CAPODIMONTE n. 22 Interno 4 Piano 1											
Notifica Notifica in corso con protocollo n. NA0205413 del 20/05/2014 Partita Mod.58 -											

Stralcio visura catastale immobile pignorato

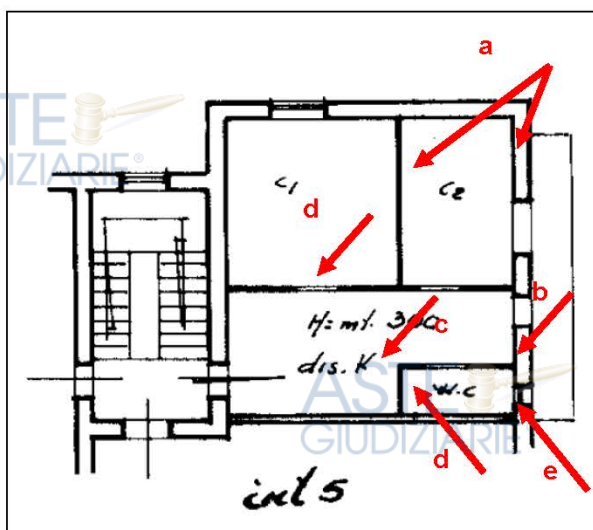


Planimetria catastale del **09/10/1986**

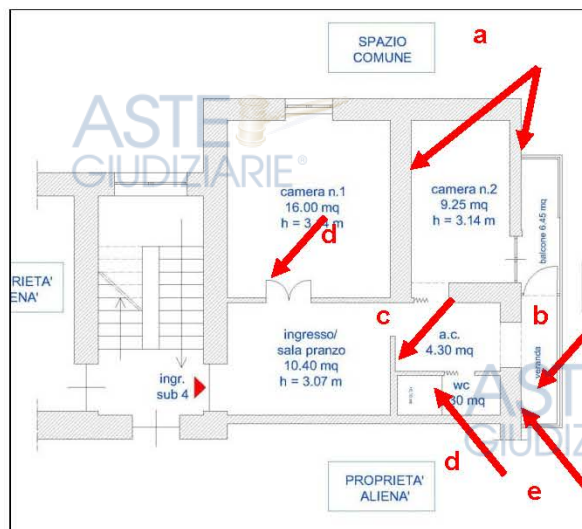
Si ribadisce che la suddetta planimetria catastale **risulta sostanzialmente conforme** allo stato dei luoghi, a meno di:

- a) un diverso spessore di due murature;
- b) la realizzazione della veranda e, dunque, la parziale chiusura del balcone;
- c) la realizzazione di un ridotto setto murario in prossimità del locale wc;
- d) un diverso posizionamento della porta del bagno e della camera n.1;
- e) la chiusura del finestrino del bagno,

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 09/10/1986



Plan. stato dei luoghi del 27/03/2026

In merito alla data di costituzione del bene **sub 4** agli atti del N.C.E.U. di Napoli, invece, si rappresenta che non è stato possibile accertare una data precisa di costituzione; i primi immobili del fabbricato risultano sicuramente denunciati al Catasto nell'anno **1955**, come si evince da alcune planimetrie catastali originarie allegate all'Istanza di Sanatoria del 29/03/1986 (Cfr. All. n.6 – *Planimetrie 1955*), tra le quali appunto non compare il bene pignorato, in quanto con buona probabilità, realizzato successivamente; tuttavia, alla data dell'atto ultraventennale del **25/02/1971** il **bene oggi oggetto di esecuzione risultava già denunciato con gli attuali identificativi catastali** (Cfr. All. n.4.2 – *Atto ultraventennale*); all'epoca, inoltre, non sussisteva la relativa planimetria catastale e la stessa risulta presentata solo in data **09/10/1986** con **protocollo n.2002 del 1986**. Si precisa, infine, per completezza che nel 1971 l'immobile presentava la categoria catastale **"A5" - "abitazione ultrapopolare"** e classe "7", categoria variata poi in data 01/08/2013, con pratica n.NA0373016 con gli attuali identificativi cat "A/4" e cl. "6", come riportato nella visura storica catastale (la categoria "A5" è stata soppressa nel tempo e non è più assegnabile).

I dati catastali del cespite risultano comunque meccanizzati in visura dal **30/06/1987**, data appunto dell'impianto meccanografico, e non si rinvenivano planimetrie catastali precedenti.

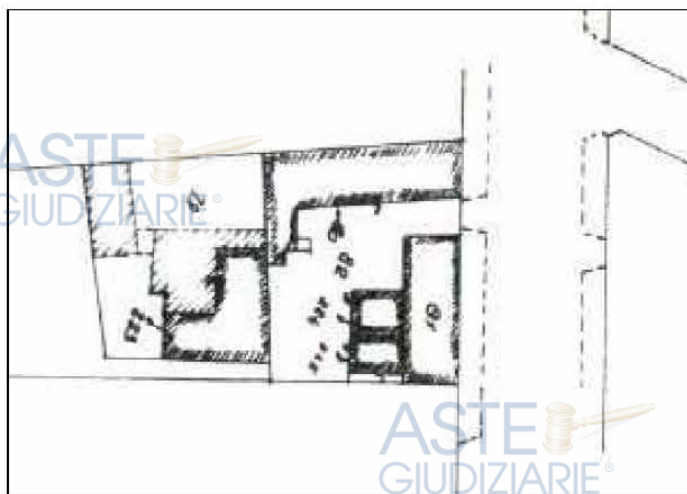
Infine, si precisa che gli intestatari nel tempo, nella visura storica catastale, risultano correttamente riportati, sino alla data di meccanizzazione dei dati; per la dante causa Sig.ra

tuttavia si riscontrano errori nella data di nascita (date errate 10/06/1910 e 06/07/1910, data corretta 06/10/1910) (Cfr. All. n.5.1 - *Visura catastale sub 4*).

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla trascrizione del presente pignoramento, avvenuta il **16/12/2025**, risulta essere l'atto di **compravendita** del **25/02/1971** del Notaio rep. n. **5085**, racc. n.185, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 3, il 10/03/1971 ai nn.11925/9193 (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*) e successiva certificazione del Notaio del **18/12/2015**, rep. n. **15934** racc. n.6790, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 il 28/12/2015 ai nn.29990/23109 inerente la **rettifica** della data di nascita dell'allora venditrice, (Cfr. All. n.4.3 - *Nota trascriz. certificazione*).

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

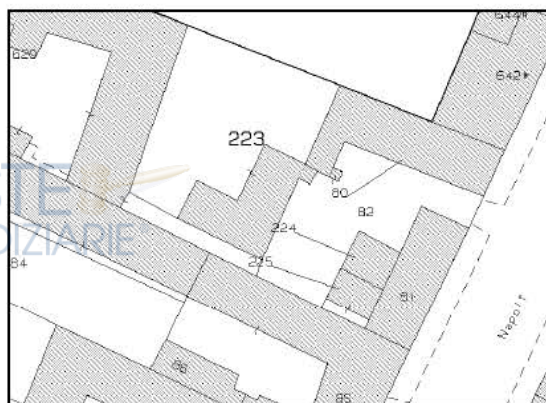
- in merito alla **storia catastale** del bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si rappresenta che per lo stesso, dal **09/10/1986** (data di presentazione della planimetria catastale del bene), **si sono verificate variazioni unicamente per la categoria** (da "A5" ad "A4") **ed il classamento** (da classe "7" a classe "6"); la superficie interna del bene non risulta mai variata, difatti, l'attuale consistenza del cespite (3,5 vani), è rimasta invariata sin dal **30/06/1987**, data di meccanizzazione dei dati del bene (Cfr. All. n.5.1 - *Visura catastale sub 4*);
- 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, si rappresenta che la stessa, con buona probabilità, risultava originariamente identificata al Catasto Terreni con **ex part 79 fg 7**; quando le prime unità del fabbricato furono realizzate, furono censite al Catasto Fabbricati (C.F.) nell'anno **1955** con la part. **223** del fg **7** (si ricorda infatti che per il Comune di Napoli i fogli ele particelle del C.F. e C.T. sono differenti) e l'edificio fu riportato in mappa terreni, affianco alla ex particella 79, con la sua dimensione originaria (ridotta) di 100 mq;



Stralcio planimetrico part 223 ed ex 79 - situazione del 1986

Successivamente, con la realizzazione dei nuovi immobili oggetto dell'Istanza di Condono del 29/03/1986, la part **223** ha inglobato anche gli ulteriori immobili realizzati sulla **ex part 79** del fg

7 del C.T., raggiungendo una consistenza attuale di 420 mq in visura, ma non è stata aggiornata l'estensione del fabbricato in mappa.



Estratto di mappa attuale part 223

Ricapitolando, la particella attuale su cui insiste il fabbricato risulta essere attualmente la particella **223** del fg **7**, che risulta essere un "ente urbano" dal 30/04/1962; tuttavia, è d'uopo precisare che:

- in visura (a far data dal 04/04/2018), la part 223 fg 7 comprende anche i volumi realizzati (ed oggetto dell'Istanza di Condono del 29/03/1986) sulla **ex part 79** del fg 7 (poi annessa alla part 223 fg 7);
- in mappa, invece, i volumi realizzati sull'**ex part 79** fg 7 (poi annessa alla 223) non sono stati ancora riportati e, pertanto, il fabbricato presenta una dimensione ridotta rispetto allo stato dei luoghi (Cfr. All. n.5.3 – *Visura catastale part 223* ed All. n.5.4 – *Mappa catastale part 223*);
- 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 dell'esecutato del **04/11/2016** ed in quello ultraventennale del **25/02/1971** (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** (unicamente di categoria e classe mento, tuttavia trascurabili), 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 09/10/1986** (data di presentazione della planimetria catastale del bene);
- in merito alla **quota pignorata**, come già indicato nel quesito n.1, la stessa risulta pari a 1/1 della proprietà del debitore, in virtù di atto **compravendita** del **04/11/2016** del Notaio , rep. n.**16439**, racc. n.7108, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 07/11/2016 ai nn.28730/21773 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore del debitore*);
- 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 è stata accertata una **sostanziale conformità**, a meno di alcune lievi difformità (*Cfr. All. n.8.2 – Planimetria delle difformità*), per le quali tuttavia non è possibile rinvenire alcuna pratica edilizia presentata presso il Comune di Napoli, in quanto il bene risulta oggetto di istanza di sanatoria non ancora esitata (*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 popolare**, ubicata in Napoli, nel Quartiere Secondigliano, alla Via Napoli Capodimonte n.22, 1° piano, int. n.4; è costituita da un ingresso/sala pranzo, una angolo cottura, un locale wc con sovrastante ripostiglio, due camere da letto ed un balcone, per un totale di circa **42,00 mq** di superficie calpestabile e circa **53,00 mq** di superficie commerciale; confina a Nord e ad Ovest con area "graffata" alla part 223; ad Est con immobile di proprietà aliena; a Sud con scala del fabbricato e pianerottolo; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. **SEC**, fg. **4**, part.**223**, sub **4**, cat. "**A4**", cl. **6**, cons. **3,5** vani, sup. cat. **52 mq**, rend. **€ 225,95**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale del 1986; il bene versa nel complesso in stato di conservazione "**scarso**" per la vetustà delle finiture, alcune macchie di umidità nell'intradosso di una delle camere da letto ed alcune lesioni sul balcone e nella muratura esterna; presenta l'impianto idrico ed elettrico, ma non presenta né gas né impianto di riscaldamento; la pavimentazione è in ceramica, gli infissi sono in alluminio anodizzato con scuri in alluminio e zanzariere. Risulta di vetusta realizzazione (presumibilmente anni '51-'66) e non si rinviene agli atti del Comune di Napoli un titolo edilizio autorizzativo originario; sussiste l'**Istanza di Sanatoria** del **29/03/1986** prot. **n.104247** (pratica n.14160/01 del 1986), a tutt'oggi **da esitare ed esitabile**; ricade in zona "**B**" – "**Agglomerati urbani di recente formazione**" ed, in particolare, nella **sottozona "Bb" – Espansione recente**" del P.R.G. del Comune di Napoli.

PREZZO BASE euro **€ 28.800,00** (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, catastali ed

urbanistiche dell'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (periodo **16/12/2005 - 16/12/2025**) ed oltre:

- in data **06/12/1951**, con atto di **vendita** del Notaio _____, rep. n. **354**, racc. n. 193, trascritto nei RR.II. di Napoli il 17/12/1951 al n. 29075, il Sig. _____, fu vendeva alla Sig.ra _____ (e non " _____ " come riportato nei successi atti), fu _____, il suolo sul quale è stato poi edificato il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto;
- nel **1955** le prime unità del fabbricato realizzate venivano censite al C.F. di Napoli con la part 223 del fg 7 (**Cfr. All. n.6 – Istanza di Sanatoria**);
- tra il **1960** ed il **1966**, venivano eseguite, sulle originarie unità, variazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, senza titolo autorizzativo (**Cfr. All. n.6 – Dich. Richiedente ist. di Sanatoria**), comportando con buona probabilità la costituzione al C.F. di nuovi subalterni, tra cui il sub 4 oggi oggetto del presente pignoramento;
- in data **25/02/1971**, con atto di **compravendita** del Notaio _____ di Pozzuoli, rep. n. **5085**, racc. n. 185, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 3, il 10/03/1971 ai nn. 11925/9193 (e successiva certificazione relativa a rettifica di dati anagrafici) la Sig.ra _____, nata a Napoli il _____ (data corretta **06/10/1910**), vendeva al Sig. _____, nato a _____ il _____, la nuda proprietà, tra l'altro, dell' "(...) **intero primo piano del fabbricato posto nel cortile di Via Capodimonte civico 22; costituito da tre quartini (...)**" (contraddistinto nell'atto con la lettera "I"), tra cui il bene oggi oggetto di pignoramento, già identificato con gli attuali dati catastali, ancorchè all'epoca avente categoria "A5" di 7^a classe, riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio (**Cfr. All. n.4.2 - Atto ultraventennale e All. n.4.3 – Nota trascriz. certificazione**);
- in data **29/03/1986** veniva presentata presso l'Ufficio Condono di Napoli, dal Sig. _____, nato a _____ il _____, l'**Istanza di Sanatoria prot. n.104247** (pratica n.14160/01 del 1986), con la quale si chiedeva la sanatoria dell'intero fabbricato, realizzato in assenza di licenza edilizia (**Cfr. All. n.6 – Istanza di Sanatoria**) ed in data **09/10/1986** veniva depositata agli Uffici del Catasto, tra l'altro, la planimetria catastale (attuale) del sub 4, oggi pignorato (**Cfr. All. n.5.2 – Plan. Cat sub 4**);
- in data **26/11/1987**, per *mortis causa*, della Sig.ra _____ si consolidava la piena proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____, tra l'altro, del bene oggi oggetto di esecuzione;
- in data **01/08/2013** con variazione pratica n. NA 0373016, il bene oggetto di pignoramento veniva variato da parte dell'Ufficio del Catasto di Napoli, dalla categoria "A5" di "7" classe in categoria "A4" di "6" classe (**Cfr. All. n.5.1 – Visura catastale sub 4**);
- in data **18/12/2015** con certificazione del Notaio _____, rep. n. **15934** racc. n. 6790, trascritta il 28/12/2015 nn. 29990/23109, veniva **rettificata** la data di nascita della dante causa _____

Sig. _____ (Cfr. All. n.4.3 – *Nota di trascriz. certificazione*);

- in data **09/02/2016** con atto di **compravendita** del Notaio _____, di Napoli, rep. n. **15989**, racc. n.6832, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 10/02/2016 ai nn.3145/2476, il Sig. _____, nato a _____ il _____, vendeva al Sig. _____, nato a _____ il _____, il bene oggetto di pignoramento;
- in data **04/11/2016** con atto di **compravendita** del Notaio _____, rep. n. **16439**, racc. n.7108, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 07/11/2016 ai nn.28730/21773, il Sig. _____ nato a _____ il _____, vendeva al debitore, Sig. _____, nato a _____ il _____, il bene oggetto di pignoramento (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore del debitore*).

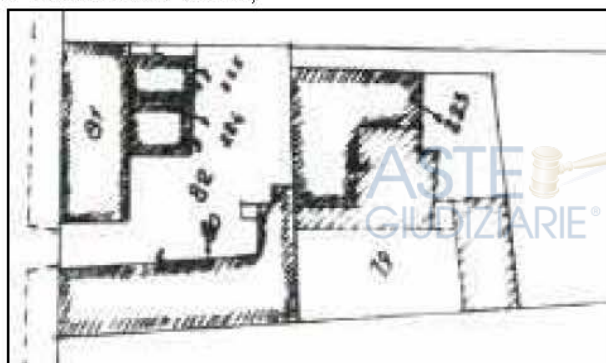
In merito agli intestatari del bene, riportati nella visura storica catastale, si rappresenta che gli stessi risultano correttamente riportati (a meno delle date di nascita della dante causa Sig.ra _____ che risultano errate) (Cfr. All. n.5.1 - *Visura catastale sub 4*).

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

Dalla lettura degli atti di trasferimento acquisiti dalla scrivente e dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica e l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, è stato possibile accertare che il fabbricato in cui ricade l'immobile di cui alla presente procedura, risulta realizzato in **assenza di Licenza Edilizia** e che per lo stesso, risulta presentata, ai sensi della L.47/85, in data **29/03/1986** l'**Istanza di Sanatoria** prot. gen. n.104247 (pratica n.14160/01 del 1986) (Cfr. All. n.4 - *Atti di trasferimento e All. n.6 – Doc. Uff. Condono*).

La scrivente, pertanto ha provveduto ad acquisire copia della suddetta Istanza, accertando quanto segue:

- la suddetta istanza è stata presentata a nome del dante causa, Sig. _____, per n.8 immobili riportati al fg 4 part 223 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, oltre un box auto alla suddetta data non censito, e pertinenza del sub 7 (poi sub 8), insistenti di fatto (ed identificati) al C.T. sulla ex part 79 fg 4 (poi successivamente annessa alla part 223) ed n.1 immobile riportato alla part 81 sub 4; per un totale dunque di n.8 schede abusi;

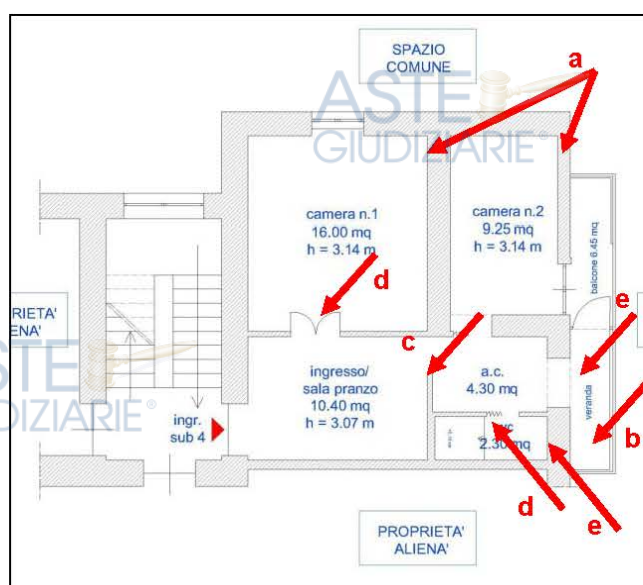


Stralcio planim. presente nel fascicolo dell'Istanza di Sanatoria

- in detta istanza viene dichiarato che il fabbricato è **stato ultimato nel 1955** e che rispetto a quanto denunciato al catasto a detta data, "(...) *tutte le variazioni, ampliamenti e le nuove opere furono definite dai sui danti causa fra il 1960 ed il 1966 (...)*", dunque ante '67 (**All. n.6 – Dichiarazione allegata all'Istanza**);
- la suddetta pratica risulta corredata di foto, grafici, perizia giurata, disegni catastali (redatti dai tecnici del Catasto in sede di sopralluogo) e planimetrie catastali depositate nel 1986, nonché il pagamento di due oblazioni di € 425,46 (L. 823.800) e di € 11,10 (L.21.500);
- nell'anno 2005 veniva richiesto dal dante causa il certificato di congruità delle oblazioni corrisposte (con allegato bollettino di € 103,30);
- nell'anno 2015 risultano presentate le autocertificazioni ai sensi del DPR 445/2000, a nome del suddetto dante causa, per la definizione della pratica di sanatoria, nonché il pagamento delle del saldo oblazioni in n.2 versamenti di € 2.436,12 ed € 352,00 di diritti di segreteria;
- a tutt'oggi l'intera istanza non risulta definita, tuttavia, da informazioni assunte presso l'Ente, ancorchè per le vie brevi, la stessa **risulta esitabile** per i singoli immobili, a fronte di un pagamento di € 374,00 per i diritti di istruttoria della pratica ed una marca da bollo di € 16,00 per il rilascio della Disposizione Dirigenziale di condono del singolo immobile.

Dunque, l'unico documento che comprova uno *status quo ante* per l'immobile in questione, risulta essere il grafico allegato a detta istanza, sostanzialmente **conforme allo stato dei luoghi, a meno delle seguenti lievi difformità**:

- a) un diverso spessore di due murature;
 - b) la realizzazione della veranda e dunque la parziale chiusura del balcone;
 - c) la realizzazione di un ridotto setto murario in prossimità del locale wc;
 - d) un diverso posizionamento della porta del bagno e della camera n.1;
 - e) la trasformazione della finestra in balcone con rimozione dell'infisso e la chiusura del finestrino di locale wc,
- come si evince da un confronto che di seguito si riporta e la chiusura del finestrino del bagno;



Plan. stato dei luoghi del **27/03/2026**

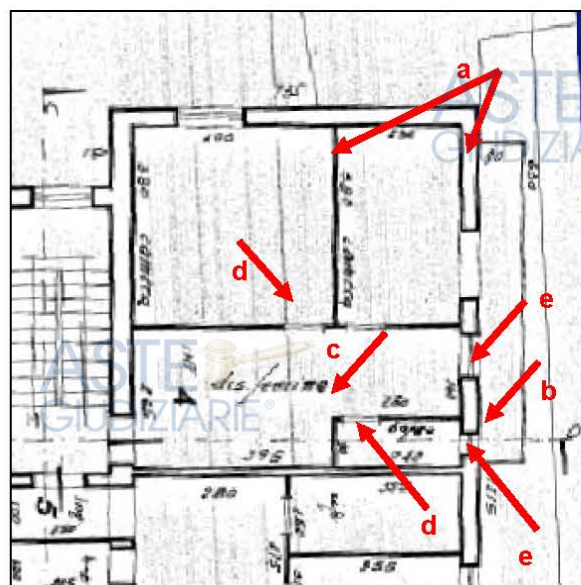
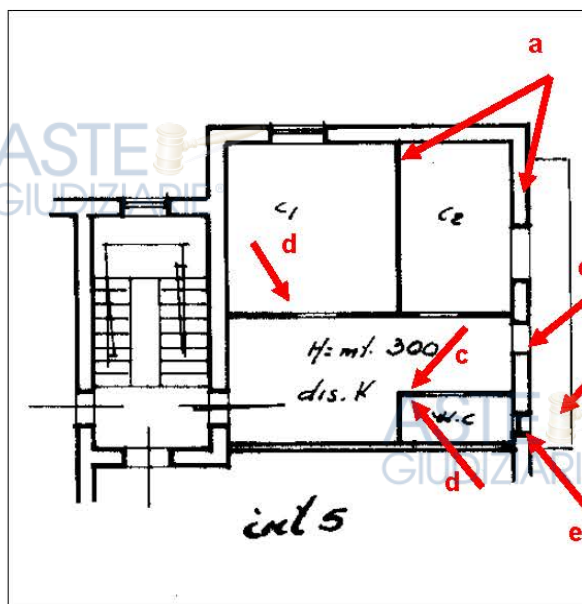


Grafico Istanza di Sanatoria del **29/03/1986**

per completezza si riporta anche il grafico catastale depositato in data 09/10/1986 e sostanzialmente conforme allo **stato dei luoghi**, come descritto nel precedente quesito n.3 della presente relazione:



Plan. catastale del **09/10/1986**

In merito alle suddette difformità, si rappresenta che quelle di cui al punto "a" e quelle di cui ai punti "c" e "d", possono ritenersi trascurabili ai fini dell'esito della pratica in quanto:

- la difformità di cui al punto "a" può essere ascritta ad un'errata rappresentazione grafica;
- le difformità di cui ai punti "c" e "d", risultano interventi di ridotta entità.

Per le ulteriori difformità, invece, poiché lo stato dei luoghi non deve risultare atterato rispetto a quanto indicato nei grafici allegati all'epoca della presentazione dell'Istanza:

- per la difformità di cui al punto "b", occorre prevederne la rimozione, a fronte di una esigua spesa di circa **€ 500,00**;
- per le difformità di cui al punto "e", rappresentando un'alterazione di prospetto, per le stesse occorre prevedere il ripristino delle bucatrature originarie, con i relativi infissi; per tali lavorazioni si stima un costo di **€ 1.000,00**.

Dunque, alla luce di quanto sopra riportato, l'immobile pignorato, ancorché non ancora legittimo nella sua attuale consistenza, risulta **commercialibile** in sede di vendita forzata.

A pratica esistata, potrà poi procedersi anche all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, con un DOCFA per "esatta rappresentazione grafica", da presentarsi telematicamente presso l'Ufficio del Catasto di Napoli e per detta pratica si stima un costo di **€ 370,00**.

Per un'immediata comprensione, si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo eventuale acquirente dovrà sostenere al fine di procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale del bene.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
perfezionamento Istanza di Sanatoria	€ 394,00
rimozione veranda	€ 500,00
regolarizzazione bucatura ed installazione infisso a.c.	€ 1.000,00
TOTALE n.1	€ 1.894,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
Pratica doofa	€ 300,00
Tributi A.E.	€ 70,00
TOTALE n.2	€ 370,00

Si rappresenta che i suddetti costi verranno detratti dal prezzo di stima (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 del debitore 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 ribadisce che per il compendio in cui ricade il cespite pignorato, non sussiste un'amministrazione condominiale e non sussistono spese mensili ordinarie e straordinarie e, dunque, non sussistono oneri insoluti (Cfr. All. n.1 – *Verbale di accesso*)

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 **223**, fg. **7**, 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 "Bb" – Espansione recente**, regolamentata dall'art. 33 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.;
 - non sussiste vincolo idrogeologico, non sussiste vincolo idraulico né vincolo geomorfologico;
 - nell'ambito del rischio sismico, ricade in **"zona 2 - media sismicità"**;
 - ricade nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli, in parte in **"zona**

- III, aree di tipo misto"; rientrano in questa classe "le aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; le aree agricole interessate da attività che impiegano macchine operatrici" ed in parte 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 27/03/2026, il bene risultava **occupato** come propria abitazione dalla Sig.ra _____, nata a _____ il _____, **terza alla procedura**, che ha dichiarato di abitarvi in assenza di titolo, corrispondendo un canone mensile di € 150,00 (Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso, All. n.3 – Certificati).

Ad ogni buon fine la ascrivente ha provveduto a verificare presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli la sussistenza di eventuali contratti di locazione, non rinvenendo tuttavia alcun contratto, come dichiarato dall'Ente (Cfr. All. n.10 – Inesistenza contratti A.E.).

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:

- a) 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);
- b) 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 16/12/2025 nn. 36037/27486, relativa al presente **pignoramento**;
 - l'iscrizione dell'**ipoteca volontaria** del 07/11/2016 nn.28731/4105 per € 108.000,00, relativa alla concessione a garanzia di mutuo per € 54.000,00, a favore di _____, con sede in _____, c.f. _____ e contro il debitore, **durata 25 anni**;
 - l'iscrizione dell'**ipoteca amministrativa** del 22/11/2021 nn.34695/4777 per € 334.986,68, derivante da riscossione di ruolo, avviso di accertamento di € 167.493,34, a favore di _____

creditore avvisato;

- c) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge; il debitore risulta regolarmente coniugato (Cfr. All. n.3 – *Certificati debitore*);
- d) non sussistono vincoli storico-artistici sul bene;
- e) 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;
- f) non sussiste vincolo idrogeologico; non sussiste vincolo idraulico, non sussiste vincolo geomorfologico;
- g) nell'ambito del rischio sismico, ricade in “zona 2 - media sismicità” (Cfr. All. n.7 - *Grafici di Inquadramento*);
- h) non sussiste un'amministrazione condominiale nè un Regolamento di Condominio (Cfr. All. n.1 – *Verbale accesso*);
- 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 unicamente
 - i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, ovvero per il perfezionamento della Istanza di Sanatoria (Cfr. quesito n.6) che può avvenire mediante la presentazione di una pratica di nuova autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000, presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, per un costo stimato di circa € 374,00 + € 16,00, oltre i costi per le difformità riscontrate rispetto ad i grafici dell'Istanza, per un costo stimato di circa € 1.500,00;
 - i costi per la regolarizzazione catastale del bene pari a € 370,00.

Si precisa che tali costi (ca € 2.264,00) 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.

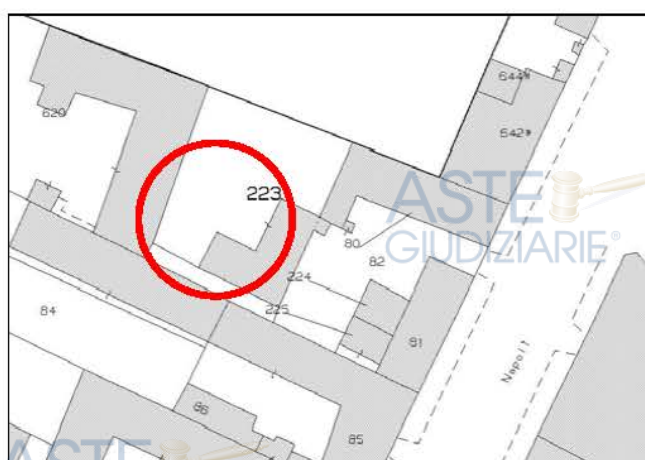
QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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.



Cartografia Open Demanio

Il fabbricato nel quale il bene è ubicato, insiste sulla porzione di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Napoli al fg.7 part.223 che risulta essere un "ente urbano" dal 30/04/1962 (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*), ancorchè in mappa presenti una dimensione non aggiornata.



Estratto di mappa catastale attuale

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, del debitore esecutato, risulta essere di **proprietà per la quota 1/1 (quota pignorata)**, in virtù dell'atto di **compravendita** del **04/11/2016** del Notaio , rep. n.16439, racc. n.7108, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 07/11/2016 ai nn.28730/21773 (Cfr. All. n.4.1- *Atto in favore del debitore*).

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

Per il bene pignorato non sussiste un'amministrazione condominiale e non sussistono spese fisse di manutenzione delle parti comuni e, quindi, non sussistono morosità relative ad oneri ordinari e spese straordinarie (Cfr. All. n.1 – *Verbale di accesso*).

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 (Cfr. All. n.2 – *Elenco formalità sub 4*).

QUESTITO 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 lotto (abitazione con pertinenza) potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la destinazione d'uso (residenziale), la categoria catastale (A/4 - "abitazione popolare") le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicenze, 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. 2025 (ultimo aggiornamento);
- il portale www.valorimetroquadro.it, anno 2025 (ultimo aggiornamento).

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

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem. 2025 (ultimo aggiornamento);
- il portale www.valorimetroquadro.it, anno 2025 (ultimo aggiornamento).

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto pignorato.

Stima analitica. Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A/4" ovvero "abitazione popolare", per la quale le banche dati utilizzate come riferimento per la stima, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "E34 - Suburbana/SECONDIGLIANO (Centro Storico)" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio di Napoli) non riportano specifici indicatori, si è fatto riferimento:

- all'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), considerando immobili di categoria A/3 - "abitazioni di tipo economico", i cui valori sono stati ragguagliati alla categoria A/4 - "abitazioni di tipo popolare", applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,05% (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore);
- al portale www.valorimetroquadro.it, nel quale sono menzionati unicamente i valori di immobili in condizioni "ordinarie" di mercato (e non di tipo "economico"), che sono stati, pertanto, ragguagliati applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,26 % (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore).

Pertanto, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, e per la categoria in questione, il **canone mensile** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **55,00 mq** (Cfr. [quesito n.2](#)), "libero" ed in uno stato di conservazione "normale" può:

- per l'O.M.I. - Il semestre 2025, essere compreso tra € 120,00 – € 180,00 mensili, ed in particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, può aggirarsi intorno a € 150,00 mensili;
- secondo il portale www.valorimetroquadro.it – anno 2025, aggirarsi intorno ai € 175,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, si aggira proprio intorno a € 175,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 165,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e libero; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 1.980,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfiti, 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 € 1.386,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, 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 3,4%, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1 \text{ lotto}} = € 1.386,00 / 0,034 = € 40.764,71$$

Stima sintetica. Anche per tale metodo estimativo, non avendo banche dati relative ad immobili di categoria A/4 "abitazioni di tipo popolare", si è fatto riferimento, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, zona definita "E34 - Suburbana/SECONDIGLIANO (Centro Storico)" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio:

- all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), considerando immobili di categoria A/3 - "abitazioni di tipo economico", i cui valori sono stati ragguagliati alla categoria A/4 - "abitazioni di tipo popolare", applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,05% (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore);
- al portale www.valorimetroquadro.it, nel quale sono menzionati unicamente i valori di immobili in condizioni "ordinarie" di mercato (e non di tipo "economico"), che sono stati, pertanto, ragguagliati applicando un coefficiente riduttivo pari a 1,26 % (Cfr. "Solo stime" – Dei Editore).

Pertanto, per la categoria in questione, il **valore a metro quadro** di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **55,00 mq** (Cfr. quesito n.2), "libero" ed in condizioni "normali" può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, Il semestre 2025, essere compreso tra 610,00 - 930,00 €/mq; in particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile si aggira intorno a 770,00 €/mq;
- secondo il portale www.valorimetroquadro.it, anno 2025, aggirarsi intorno a 715,00 €/mq ed, in particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, si aggira proprio intorno a 715,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di 740,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e libero.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per un immobile in stato di conservazione "normale" e libero, è pari a:

$$V_{m2 \text{ lotto}} = 740,00 \text{ €/mq} \times 55,00 \text{ mq} = \text{€ } 40.700,00$$

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:

$$V_{m \text{ norm lotto}} = (\text{€ } 40.764,71 + \text{€ } 40.700,00) / 2 =$$

$$\text{ca € } 40.732,35$$

(valore di un immobile 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 particolare zona interessata, ancorché non si rinvenivano molteplici inserzioni (gli annunci che si allegano risultano difatti un pò più distanti dal bene staggito ma pur sempre del quartiere e secondo la tipologia in esame); inoltre, è da considerare che gli annunci pubblicati mostrano prezzi di "vetrina" che normalmente vengono ridotti poi in fase di vendita anche di un 15-20% e che gli stessi 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 lotto 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 una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione, e/o immobili con/o senza abusi da sanare. Tuttavia, apportando agli stessi gli opportuni decrementi o maggiorazioni, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

Considerando, poi, gli opportuni deprezzamenti per il lotto in esame, in particolare, per:

- a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura (0%);
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) l'adeguamento per stato di **occupazione** (senza titolo (0 %);
- d) lo stato di conservazione del l'immobile che risulta essere **scarso** (- 5 %);
- e) lo stato di conservazione del fabbricato che risulta essere "**fatiscente**" (vedi voce "f");
- f) l'assenza di gas, riscaldamento, posto auto, ascensore (voci "e" ed "f": - 15%);
- g) l'assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (0%);
- h) l'assenza di spese condominiali insolute (0 €);
- i) gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie per il bene in questione (**ca € 1.894,00**);
- j) gli oneri per la regolarizzazione catastale (**€ 370,00**),

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

$$V_{m \text{ lotto}} = \text{€ } 30.300,00$$

valore di mercato del lotto

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

- k) 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 lotto} € 28.800,00

valore d'asta del lotto

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE POPOLARE SUB 4 VIA NAPOLI CAPODIMONTE N.22, 1° PIANO, INT. 4 - NAPOLI		
	superficie commerciale lotto	ca 55,00 mq
	valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione "normale" e libero	ca € 40.000,00
	valore a €/mq	ca 740,00 €/mq
a)	assenza di contratto di locazione	0%
b)	assenza di diritti reali e personali di terzi	0%
c)	adeguamento per stato di occupazione	0%
d)	adeguamento per stato di manutenzione "scarso"	-5 %
e)	adeguamento per stato di manutenzione del <u>complesso</u> "fatiscente"	- 15 %
f)	manca di gas, riscaldamento, posto auto, ascensore	
g)	assenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0%
h)	assenza di spese condominiali insolite	€ 0
i)	oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica	ca € 1.894,00
j)	oneri per la regolarizzazione catastale	ca € 370,00
	valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni	€ 30.300,00
	valore a €/mq	ca 550,00 €/mq
k)	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 %
l)	prezzo base asta dell'immobile pignorato	€ 28.800,00
m)	cancellazione delle trascrizioni: pignoramento sub 9 € 294,00 mutuo 35,00	€ 329,00
n)	Attestazione di Prestazione Energetica	€ 400,00

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 17/02/2026, 05/03/2026 ed in data 27/03/2026, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli (Cfr. All. n.3 – *Certificati*):

- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** del debitore, accertando che lo stesso ha contratto matrimonio in data **07/09/2022** (successivamente l'acquisto del bene avvenuto in data **04/11/2016**), scegliendo il regime della **separazione dei beni**;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica del debitore, Sig. _____, accertando che lo stesso non è mai stato residente presso l'indirizzo al quale è ubicato l'immobile pignorato;
- il certificato di **residenza storica** anagrafica dell'occupante, Sig.ra _____, accertando che la stessa è residente presso l'indirizzo al quale è ubicato l'immobile pignorato sin dalla nascita, ovvero dal **23/01/1956**.

ALLEGATI:

Allegato n.1 **Verbale di accesso congiunto del 27/03/2026**

Allegato n.2 **Documentazione ipocatastale**

- Elenco formalità immobile pignorato sub 4
- Elenco formalità debitore

Allegato n.3 **Documentazione Uff. Servizi Demografici Comune di Napoli**

- Estratto di matrimonio del debitore
- Certificato di residenza storica del debitore
- Certificato di residenza storica della occupante
- Certificato d stato di famiglia dell'occupante

Allegato n.4 **Atti di trasferimento**

- atto di **compravendita** del **04/11/2016** del Notaio _____, rep. n. **16439**, racc. n.7108, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 07/11/2016 ai nn.28730/21773 (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore del debitore*)
- atto di **compravendita** del del **25/02/1971** del Notaio _____ rep. n. **5085**, racc. n.185, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 3, il 10/03/1971 ai nn.11925/9193 (Cfr. All. n.4.2 - *Atto ultraventennale*)
- nota di trascrizione del 28/12/2015 nn.29990/23109 della certificazione in rettifica del **18/12/2015** del Notaio _____, rep. n. **15934** racc. n.6790 (rettifica data di nascita dante causa) (Cfr. All.4.3 – *Nota di trascriz. certificazione*)

Allegato n.5

Dati catastali:

- Visura storica immobile pignorato sub 4
- Planimetria catastale dell'immobile pignorato sub 4 del 09/10/1986
- Visura storica particella di terreno fg.7 part.223
- Estratto di mappa di terreno N.C.T. fg.7 part. 223 (attuale)
- Estratto di mappa di terreno N.C.T. fg.7 part. 79 (all'01/01/214)

Allegato n.6

Documentazione Uff. Condonò del Comune di Napoli

- Istanza di Sanatoria del 29/03/1986 prot. n.104247 (pratica n.14160/01 del 1986) completa di foto, grafici, relazione, aurocertificazioni e pagamenti

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.33 delle Norme Tecniche d'Attuazione I parte;
 - tav. rischio sismico;
 - tav. 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

Verifica contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate di Napoli

Allegato n.11

Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania

Allegato n.12

Banca dati quotazioni immobiliari

- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (II Sem 2025);

- Portale www.valorimetroquadro.it (anno 2025)
- Annunci di vendita

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n.32 pagine (1 facciata) oltre n.32 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, 23/05/2026

L'Esperto Stimatore