



TRIBUNALE DI NAPOLI

14° Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dr.ssa Laura MARTANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. G. E. n. 5/2025

[REDACTED] . I. I. / [REDACTED]



BOZZA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(relazione trasmessa alle parti per ricezione eventuali note)

Esperto ing. Antonio LORETO

- Notifica/decreto di nomina e conferimento incarico Esperto: **4.2.2025/3.2.2025**
- Giuramento telematico Esperto: **10.2.2025**
- Sopralluoghi (n. 2) nei luoghi oggetto d'esecuzione: **19.2.2025 e 25.2.2025**
- Termine al CTU per il deposito in Cancelleria della bozza di relazione e per la sua trasmissione al debitore e ai creditori precedenti ed intervenuti (**30** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.): **7.10.2025** ex decreto del 9.9.2025 seguito ad istanza dell'Esperto del 9.9.2025 (già **7.10.2025** ex decreto del 3.2.2025)
- Udienza ex art. 569 c.p.c.: **21.10.2025 (ore 11:00)** ex decreto del 9.9.2025 seguito ad istanza dell'Esperto del 9.9.2025 (già **7.10.2025** ex decreto del 3.2.2025)

Napoli, 18 settembre 2025

firmato esperto ing. Antonio Loreto





INDICE

1 INCARICO GIUDIZIARIO	pag. 11
2 OPERAZIONI PERITALI	pag. 23
3 RISPOSTE AI QUESITI PERITALI	pag. 30
3.1 CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C. P. C.	pag. 30
3.2 QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 34
3.3 QUESITO N. 2: ELENcare ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	pag. 43
3.4 QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 68
3.5 QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRIPTIVO DEL LOTTO	pag. 81
3.6 QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	pag. 97
3.7 QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	pag. 100
3.8 QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	pag. 114
3.9 QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 121
3.10 QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 131
3.11 QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 131
3.12 QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	pag. 132
3.13 QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	pag. 133

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]

Pagina 2 di 174





3.14 QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA

INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA pag. 171

3.15 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 pag. 172

4 VALUTAZIONE DELLE NOTE DELLE PARTI pag. 173

5 CONCLUSIONI pag. 173

ALLEGATI

allegato 01 – INCARICO GIUDIZIARIO

- 01.01** - Notifica telematica del 4.2.2025 del decreto del 3.2.2025 di fissazione dell'udienza ex art. 569 c. p. c. e del decreto del 3.2.2025 di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore con relativi decreti;
- 01.02** - Giuramento telematico dell'esperto stimatore del 10.2.2025;
- 01.03** - Istanza del 9.9.2025 di proroga delle operazioni peritali dell'esperto stimatore;
- 01.04** - Notifica telematica del 9.9.2025 del decreto del 9.9.2025 di proroga delle operazioni peritali dell'esperto stimatore con relativa ordinanza

allegato 02 - SOPRALLUOGHI

- 02.01** - Verbale del primo sopralluogo nei luoghi di esecuzione tenutosi il 19.2.2025;
- 02.02** - Verbale del secondo sopralluogo nei luoghi di esecuzione tenutosi il 25.2.2025 con allegati contratto di locazione intestato a [REDACTED] (nome) [REDACTED]
[REDACTED] (cognome), carta identità elettronica di [REDACTED] (nome)
[REDACTED] (cognome), carta identità elettronica di [REDACTED] (nome)
[REDACTED] (cognome) e carta identità elettronica di [REDACTED] (nome)
[REDACTED] (cognome)

allegato 03 – PLANIMETRIE

- 03.01** - Planimetria urbanistica attuale delle superfici nette (calpestabili) effettive e legittime e legittimabili dell'appartamento con sub catastale 4 risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025;

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]
Pagina 3 di 174





- 03.02** - Planimetria urbanistica attuale delle superfici nette (calpestabili) effettive dell'appartamento con sub catastale 7 risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025;
- 03.03** - Planimetria urbanistica attuale delle superfici nette (calpestabili) legittime e legittimabili dell'appartamento con sub catastale 7 risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025;
- 03.04** - Planimetria urbanistica attuale delle superfici nette (calpestabili) effettive e legittime e legittimabili del locale sottoscala con sub catastale 8 risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025



allegato 04 – DOCUMENTI DEL PIGNORAMENTO

- 04.01** - Atto di pignoramento notificato all'esecutato il 18.12.2024;
- 04.02** - Certificazione notarile sostitutiva validata dal notaio [REDACTED] fino alla data del 27.1.2025 successiva a quella del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento;
- 04.03** - Nota di trascrizione del 14.1.2025 ai nn. 843/706 all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 di verbale di pignoramento immobili;
- 04.04** - Certificazione ex art. 561 c. p. c. nel periodo 14.1.2025 - 14.1.2025 dell'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1;
- 04.05** - Nota di iscrizione del 13.3.2024 ai nn. 7401/931 all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 di ipoteca giudiziale;
- 04.06** - Ispezione ipotecaria telematica dell'1.9.2025 all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 a nome dell'esecutato [REDACTED]



allegato 05 – TITOLI DI PROPRIETA'

- 05.01** - Vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749) con preliminare richiesta/ricezione al/dal notaio stesso Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]

Pagina 4 di 174





(14.2.2025/20.2.2025);

- 05.02** - Vendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 9.5.2003 (rep. n. 10821 e racc. n. 4109) con preliminare richiesta/ricezione al/dal notaio stesso (21.2.2025/25.2.2025);
05.03 - Compravendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 20.1.1971 (rep. n. 6803 e racc. n. 855) con preliminare richiesta/ricezione a/da Archivio Notarile di Napoli (27.2.2025/6.3.2025)



allegato 06 - DOCUMENTI CATASTALI



- 06.01** - Visure storiche catastali acquisite il 18.2.2025 e stralcio di mappa catastale acquisito il 18.2.2025 dei terreni censiti in N.C.T. Napoli, foglio 78, particelle 604 e 605;
- 06.02** – Elaborati planimetrici catastali del 30.1.206 e 18.12.2018 acquisiti il 18.2.2025 del cespite censito in N.C.E.U. Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- 06.03** – Visura storica catastale acquisita il 18.2.2025 e attestazione del 18.2.2025 di inesistenza di planimetria catastale del cespite censito in N.C.E.U. Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4;
- 06.04** – Visura storica catastale acquisita il 18.2.2025 e attestazione del 18.2.2025 di inesistenza di planimetria catastale del cespite censito in N.C.E.U. Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 7;
- 06.05** – Visura storica catastale acquisita il 18.2.2025 e attestazione del 18.2.2025 di inesistenza di planimetria catastale del cespite censito in N.C.E.U. Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 8;
- 06.06** – Istanza all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali del 19.2.2025, acquisita con prot. 36997 del 20.2.2025, relativa alla ricerca delle inesistenti planimetrie catastali dei cespiti censiti in N.C.E.U. Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4, 7 e 8, con successivo riscontro negativo con prot. 54347 del 12.3.2025



allegato 07 - DOCUMENTI ANAGRAFICI E DI STATO CIVILE

- 07.01** – Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutato Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]
Pagina 5 di 174





[REDACTED] rilasciato dall’Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Napoli in data 21.10.2024;

07.02 - Certificato di residenza storica dell’esecutato [REDACTED] rilasciato dall’Ufficio Anagrafe della 4° Municipalità (S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale e Zona Industriale) del Comune di Napoli in data 5.9.2025;

07.03 – Estratto per riassunto dal registro degli atti di nascita di [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]; fu [REDACTED]) quale possibile dante causa dell’esecutato rilasciato dall’Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Napoli in data 10.3.2025;

07.04 – Estratto per riassunto dal registro degli atti di nascita di [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]; fu [REDACTED]) quale possibile dante causa dell’esecutato rilasciato dall’Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Napoli in data 10.3.2025;

07.05 – Estratto per riassunto dal registro degli atti di nascita di [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]; fu [REDACTED]) quale possibile dante causa dell’esecutato rilasciato dall’Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Napoli in data 10.3.2025;

07.06 - Certificato di residenza storica dell’occupante [REDACTED] (nome) [REDACTED] (cognome) rilasciato dall’Ufficio Anagrafe della 4° Municipalità (S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale e Zona Industriale) del Comune di Napoli in data 5.9.2025;

07.07 - Certificato di residenza storica dell’occupante [REDACTED] (nome) [REDACTED] (cognome) rilasciato dall’Ufficio Anagrafe della 4° Municipalità (S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale e Zona Industriale) del Comune di Napoli in data 5.9.2025;

07.08 - Certificato di residenza storica dell’occupante [REDACTED] (nome) Alfaro [REDACTED] o (cognome) rilasciato dall’Ufficio Anagrafe della 4° Municipalità (S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale e Zona Industriale) del Comune di Napoli in data 5.9.2025

allegato 08 - DOCUMENTI LOCATIVI

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]
Pagina 6 di 174





08.01 – Istanza all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Napoli 2, relativa ai contratti locativi e di comodato d’uso dei cespiti censiti nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4, 7 e 8, del 26.2.2025, acquisita con prot. 45815 del 28.2.2025, riscontrata con certificazione contrattuale con prot. 64374 del 18.3.2025;

08.02 – Istanza all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 1, relativa ai contratti locativi e di comodato d’uso dei cespiti censiti nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4, 7 e 8, del 29.5.2025, acquisita con prot. 141018 del 29.5.2025, oggetto di un primo sollecito del 17.7.2025, acquisito con prot. 202356 del 30.7.2025, e di un secondo sollecito del 30.7.2025, acquisito con prot. 206596 del 5.8.2025, riscontrata: A) in primo luogo, con certificazione contrattuale del 4.8.2025 completa di: A1) scheda di interrogazione contratto n. 12177, serie 3T, registrato il 4.8.2021 presso l’ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 riguardante *l’appartamento con sub catastale 4* condotto dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] [REDACTED] con annesso contratto; A2) scheda di interrogazione contratto n. 5665, serie 3T, registrato il 24.6.2015 presso l’ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 riguardante *l’appartamento con sub catastale 7* condotto dal soggetto con C. F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; A3) scheda di interrogazione contratto n. 941, serie 3T, registrato il 29.1.2016 presso l’ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 riguardante *l’appartamento con sub catastale 7* condotto dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] [REDACTED]; A4) scheda di interrogazione contratto n. 11828, serie 3T, registrato il 29.7.2021 presso l’ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 riguardante *l’appartamento con sub catastale 7* condotto dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] [REDACTED] con annesso contratto; A5) scheda di interrogazione contratto n. 8159, serie 3T, registrato il 18.5.2023 presso l’ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 riguardante il cespite censito in N.C.E.U.



Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub [REDACTED] condotto dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] [REDACTED] con annesso contratto; B) in secondo luogo, con certificazione contrattuale con prot. 231635 dell’8.9.2025 completa di: B1) scheda di interrogazione contratto n. 12177, serie 3T, Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]





registrato il 4.8.2021 presso l'ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 riguardante l'appartamento con sub catastale 4 condotto dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] con annesso contratto; B4) scheda di interrogazione contratto n. 11828, serie 3T, registrato il 29.7.2021 presso l'ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 riguardante l'appartamento con sub catastale 7 condotto dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] con annesso contratto;

08.03 – Istanza all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 1, relativa ai contratti locativi e di comodato d'uso dei cespiti censiti nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4, 7 e 8, del 18.8.2025 riscontrata con certificazione contrattuale del 18.8.2025

allegato 09 - DOCUMENTI URBANISTICO-EDILIZI E CONDOMINIALI

09.01 - Visura urbanistica telematica del 12.9.2025 della particella di terreno 604 del foglio 78 del Catasto Terreni di Napoli effettuata sulla pagina web <https://serviziionline.comune.napoli.it/web/napoli/visore-urbanistico> del portale Piattaforma Online per la Trasmissione ed Erogazione dei Servizi (POTESs) del Comune di Napoli con annesso stralcio degli artt. 26, 27, 28, 29, 30 e 58 delle norme di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale o VPRG approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.2004 reperiti il 12.9.2025 sulla pagina web <http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1044> del sito del Comune di Napoli <https://www.comune.napoli.it>;

09.02 - Richiesta telematica del 19.2.2025, integrata il 26.2.2025, con annessa certificazione telematica con prot. 4084 del 10.3.2025 della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli;

09.03 - Visura telematica dei fabbricati demaniali della via Giuseppe Piazzi di Napoli effettuata il 24.5.2025 sulla pagina web <https://dati.agenziademanio.it/#/geolocalizzazione> del portale dell'Agenzia del Demanio <https://dati.agenziademanio.it>;

09.04 - Stralcio telematico dei fabbricati demaniali di Napoli effettuato il 24.5.2025
Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]
Pagina 8 di 174





sulla pagina web <https://dati.agenziademanio.it/#/opendatademaniali> del portale dell'Agenzia del Demanio <https://dati.agenziademanio.it>;

09.05 - Richiesta telematica del 24.5.2025 con annessa certificazione telematica con prot. PG/2025/0281514 del 6.6.2025 della Sezione Usi Civici della Regione Campania;

09.06 – Richiesta all'Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli telematica del 28.5.2025, sollecitata il 18.6.2025, con annesse certificazioni edilizie telematiche con prott. PG/2025/564501 del 23.6.2025 e PG./2025/716151 dell'8.8.2025 della Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli;

09.07 – Tavole grafiche “Osservatorio Astronomico” datata 1940 e “Osservatorio Astronomico con progetto” datata 1876 della cartografia storica di Napoli disegnata a partire dal 1872 sotto la direzione del prof. Federico Schiavoni reperita telematicamente l'11.9.2025 dalla pagina web <http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/15157> del sito del Comune di Napoli <https://www.comune.napoli.it>;

09.08 – Richiesta all'Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli telematica del 28.5.2025 con annesse certificazioni edilizie telematiche con prott. P.G./2025/504723 del 3.6.2025 e P.G./2025/505476 del 3.6.2025 della Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli;

09.09 - Richiesta all'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli del 10.6.2025 con annessa certificazione edilizia telematica con prot. PG/2025/0578177 del 26.6.2025;

09.10 - Richiesta all'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Condono Edilizio del Comune di Napoli del 10.6.2025 con annessa certificazione edilizia telematica con prot. PG/2025/0573087 del 25.6.2025;

09.11 – Disposizione Dirigenziale del Comune di Napoli n. 874 del 10.12.2024 reperita telematicamente il 12.9.2025 dalla pagina web <http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/151587> del sito del Comune di Napoli <https://www.comune.napoli.it>;





09.12 – Certificazione telematica del 17.9.2025 della Amministrazione del Condominio del fabbricato di via Giuseppe Piazz n. 52 di Napoli, completa di Regolamento di Condominio, con preliminare richiesta telematica del 4.9.2025

allegato 10 - DOCUMENTI PER LA STIMA IMMOBILIARE

- 10.01** - Ricerca immobiliare telematica del 15.9.2025 sul sito web www.immobiliare.it per case in vendita poste nella via Giuseppe Piazz ove insistono l'appartamento con sub catastale 4, l'appartamento con sub catastale 7 e il locale sottoscala con sub catastale 8 pignorati con estrazione dei dati immobiliari di quattro beni urbani;
- 10.02** - Valori immobiliari della destinazione residenziale della fascia/zona C26 semicentrale / Sanità – Oss. Astronomico – Stella – Miracoli – Nocelle del Comune di Napoli relativi al 2° semestre 2024, 2° semestre 2023, 2° semestre 2022, 2° semestre 2021 e 2° semestre 2020 offerti il 15.9.2025 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- 10.03** - Comunicato stampa di Nomisma riguardante il 3° Osservatorio Immobiliare 2017 per la città di Napoli reperito telematicamente il 15.6.2023 dalla pagina web <https://www.nomisma.it/29-novembre-2017-i-risultati-delloservatorio-sul-mercato-immobiliare-di-novembre-2017/>;
- 10.04** - Stralcio rivista Consulente Immobiliare n°839-2009

allegato 11 – ATTESTAZIONI DI INOLTRO ALLE PARTI DELLA CONSULENZA

- 11.01** - Attestazioni della bozza di consulenza d'ufficio inoltrata a mezzo posta del 18.9.2025 all'esecutato [REDACTED] (via Giuseppe Piazz n. 52, 80137 Napoli) e a mezzo p. e. c. del 18.9.2025 al creditore procedente [REDACTED] . I. in persona del procuratore avv. [REDACTED] ([REDACTED] @ [REDACTED].org) e al custode giudiziario avv.

ASTE GIUDIZIARIE®
Gabriella

Carandente
(gabriellacarandentetartaglia@avvocatinapoli.legalmail.it)

Tartaglia





BOZZA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo giudice dell'esecuzione dr.ssa Laura Martano della 14° Sezione Civile del Tribunale di Napoli



1 INCARICO GIUDIZIARIO

Nell'ambito dell'esecuzione immobiliare presso la 14° Sezione Civile del Tribunale di Napoli con R. G. E. n. 5/2025 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] :

- il giudice dell'esecuzione dr.ssa Laura Martano, con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c. p. c. del 3.2.2025 notificato telematicamente allo scrivente ing. Antonio Loreto (iscritto sia all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 13850 che al Nuovo Albo Telematico dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli con il n. 590) il 4.2.2025, così disponeva **[allegato 01.01]**:

"PROCEDIMENTO n. 5/2025 R.G.E.

DECRETO DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Laura Martano

letti gli atti della procedura espropriativa sopra indicata;
vista l'istanza di vendita tempestivamente depositata;

preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, secondo comma, c.p.c.;

letto l'art. 569 c.p.c.;

letto l'art. 600 c.p.c.;

FISSA

udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita

per il giorno 7.10.2025, alle ore 11:00

Rende noto che in tale udienza:





- potrà essere concesso un termine non superiore a 45 giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, terzo comma, c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta;

- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere esaminate le note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

- potrà essere delegato un notaio o altro professionista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3-bis, della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c.;

- ove non sia possibile la separazione della quota *in natura* del bene indiviso spettante al debitore o non sia manifestata seria intenzione all'acquisto della detta quota da parte dei comproprietari (con offerta di cauzione pari al 10% del prezzo di stima) potrà essere disposta la divisione ai sensi degli artt. 600 e 601 c.p.c. e dell'art. 181 disp. att. c.p.c.;

Evidenzia che:

- in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma dell'art. 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità entro tale termine e per una sola volta, la conversione del pignoramento sostituendo alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese (con istanza accompagnata da cauzione pari ad 1/6 di detto importo e possibilità di pagamento anche rateale del residuo fino ad massimo di 48 rate mensili);

- in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione ino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;

- con istanza depositata non oltre dieci giorni prima rispetto all'udienza di cui sopra, il debitore potrà proporre richiesta di precedere alla vendita diretta secondo le modalità





previste dagli artt. 568-bis e 569-bis, depositando contestualmente -a pena di inammissibilità- la documentazione indicata dall'art. 568 bis c. 2 c.p.c.

Rilevato poi che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

Considerato altresì che:

- dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;
- ai sensi dell'art. 559 c. 2 c.p.c., il giudice dell'esecuzione è tenuto a nominare – contestualmente all'individuazione dell'esperto stimatore – un custode giudiziario diverso dal debitore, deputato ad effettuare le attività previste dagli artt. 559 e 560 c.p.c.;
- non si evidenzia l'inutilità o l'inopportunità della nomina del custode ai fini della conservazione ed amministrazione del cespite pignorato;

NOMINA

quale esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. ing. Antonio Loreto

NOMINA

quale custode dell'intero compendio pignorato l'avv. Gabriella Carandente Tartaglia

CONFERISCE

incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario come da separati decreti che si allegano al presente e con le modalità telematiche di seguito precise.

Dispone che la Cancelleria provveda all'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante ed agli altri creditori eventualmente intervenuti nonché alla comunicazione a mezzo PEC al custode giudiziario ed all'esperto stimatore sopra nominati.

Dispone altresì che la Cancelleria provveda alla notificazione del presente decreto al/ai debitore/i esecutato/i presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto oppure, in mancanza, presso la Cancelleria del Tribunale.

MODALITA' DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO

Il giudice dell'esecuzione:

DISPONE





che il custode giudiziario e l'esperto stimatore sopra indicati procedano all'accettazione dell'incarico nel termine di giorni 7 (SETTE) dalla data del deposito del presente decreto.

DISPONE

all'uopo che - ai fini del deposito dell'atto di accettazione dell'incarico - il custode giudiziario e l'esperto stimatore sopra indicati procedano esclusivamente nei termini di seguito indicati.

In particolare, il custode giudiziario e l'esperto stimatore:

a) procederanno al **download** dal sito www.tribunalenapoli.it rispettivamente dei seguenti moduli:

per il custode giudiziario: CUSTODE GIUDIZIARIO – ACCETTAZIONE INCARICO;

per l'esperto stimatore: ESPERTO STIMATORE – ACCETTAZIONE INCARICO;

con la precisazione che:

b) procederanno alla **compilazione** del modulo con i dati necessari nonché alla predisposizione di un file digitale in formato PDF nativo (eventualmente trasformando il file word originario in file PDF);

c) procederanno alla **sottoscrizione con firma digitale** del modulo di accettazione dell'incarico ed al **deposito telematico** dell'atto in questione con la seguente denominazione:

per il custode giudiziario: ACCETTAZIONE INCARICO CUSTODE GIUDIZIARIO N. / R.G.E.;

per l'esperto stimatore: GIURAMENTO ESPERTO STIMATORE N. / R.G.E.;
con la precisazione che la denominazione sopra indicata deve essere inserita sia come "Nome File", sia come "OGGETTO della PEC".

MODALITA' DI COMUNICAZIONE DEI DATI DI FATTURAZIONE

Il giudice dell'esecuzione:

ONERA

Il procuratore del creditore procedente, ai fini della corretta fatturazione delle spese necessarie per gli adempimenti pubblicitari e dei compensi degli ausiliari del G.E., di





comunicare - mediante deposito di apposita memoria all'udienza fissata per le determinazioni di cui all'art. 569 c.p.c. - i seguenti dati:

ragione sociale (o nome), sede legale (o residenza), partita IVA, codice fiscale, indirizzo, città, CAP, NDG (Numero Direzione Generale - cod. interno Banca)/BIP/FG, N°Prot./ Riferimenti pratica/Mutuo/Sofferenza, nominativo del responsabile del procedimento",

- il giudice dell'esecuzione dr.ssa Laura Martano, con decreto di conferimento dell'incarico all'esperto estimatore del 3.2.2025 notificato telematicamente allo scrivente ing. Antonio Loreto il 4.2.2025, così disponeva **[allegato 01.01]**:

"PROCEDIMENTO n. 5/2025 R.G.E.

DECRETO DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO ALL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Laura Martano

letti gli atti della procedura espropriativa sopra indicata;

rilevato che con il decreto che precede di fissazione dell'udienza per le determinazioni ex art. 569 c.p.c. si è proceduto alla contestuale nomina dell'esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.;

ritenuta altresì la necessità di indicare i quesiti ai quali l'esperto stimatore è chiamato a fornire risposta al giudice dell'esecuzione;

DISPONE

che l'esperto stimatore risponda ai quesiti indicati nel modulo di accettazione dell'incarico reperibile di seguito allegato e segnatamente, i quesiti dettagliatamente formulati nella SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE cui integralmente si rinvia;

che l'esperto stimatore si attenga alle modalità di svolgimento dell'incarico indicate nel modulo di accettazione dell'incarico reperibile sul sito www.tribunalenapoli.it e, segnatamente, nella sezione Modulistica, Area Civile, Sezioni V e XIV cui integralmente si rinvia;

che l'esperto stimatore si attenga alle modalità di deposito degli atti con modalità telematiche indicate nel modulo di accettazione dell'incarico reperibile sul sito





*www.tribunalenapoli.it con le modalità dettagliatamente indicate nella SEZIONE C:
PRESCRIZIONI PER IL DEPOSITO TELEMATICO cui integralmente si rinvia;*

AUTORIZZA

l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

nonché:

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Il giudice concede:

1) termine di 30 giorni dal conferimento dell'incarico per il deposito del resoconto sulla completezza della documentazione ipocatastale cd. check list (come da format allegato);

2) termine sino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In presenza di cause oggettive che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – prima della scadenza del termine – comunicazione contenente l'indicazione delle citate cause ed adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.

Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.

Tutti i documenti telematici andranno depositati separatamente, con indicazione analitica del nome di ciascuno di essi





Il giudice dispone altresì che l'esperto stimatore depositi altresì – almeno sette giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita – COPIA CARTACEA della relazione di stima e degli allegati, a richiesta espressa del G.E.

Il giudice accorda all'esperto acconto di euro 800,00, che pone a carico del creditore precedente o del creditore intervenuto che, a seguito di rinuncia, si sia surrogato al primo.

- lo scrivente esperto estimatore, con giuramento telematico del 10.2.2025, accettava il seguente incarico **[allegato 01.02]**:

“SEZIONE A: CONTENUTO DELL’INCARICO DELL’ESPERTO STIMATORE”

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

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

... omissis ...

“QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.”

... omissis ...

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

... omissis ...

“QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.”

... omissis ...

“QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.”

... omissis ...

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

... omissis ...

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

... omissis ...





“QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.”

... omissis ...

“QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.”

... omissis ...

“QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.”

... omissis ...

“QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.”

... omissis ...

“QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.”

... omissis ...

“QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.”

... omissis ...

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

... omissis ...

“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.”

... omissis ...

SEZIONE B: PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L’ESPERTO STIMATORE

Il Giudice dispone che l’esperto:

- 1) fornisca RISPOSTA SEPARATA a ciascun quesito formulato dal giudice dell’esecuzione nel presente decreto di conferimento dell’incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;
- 2) avvisi – unitamente al custode giudiziario laddove nominato – con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell’ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell’ora fissati l’accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell’esecutato o dell’occupante e sempre che non sia stata già disposta la nomina di un





custode giudiziario, ne relazioni immediatamente al Giudice per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile);

3) nel caso di formazione di PIU' LOTTI, rediga la relazione di stima su fascicoli separati per ciascun lotto (limitatamente alla parte descrittiva della relazione e con allegazione cumulativa invece degli allegati);

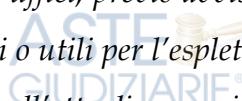
4) alleghi alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

5) depositi anche una copia della relazione su supporto digitale (CD ROM o DVD) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito, una versione della perizia (sia in formato PDF che in formato WORD) senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché con esclusione dei dati catastali, ai fini della pubblicazione su internet, nonché una versione in formato WORD (compatibile Word 2003) modificabile per uso dell'ufficio, nonché in allegato le fotografie, le planimetrie e/o fogli di mappa in formato digitale o scannerizzate;

6) alleghi in formato PDF TUTTI GLI ALLEGATI alla relazione previa loro SCANNERIZZAZIONE, seguendo le specifiche tecniche sopra richiamate;

7) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii e la ricevuta dell'invio;

8) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;





9) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

10) COMPAIA SEMPRE ALL'UDIENZA FISSATA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA VENDITA AL FINE DI RENDERE CHIARIMENTI AL GIUDICE;

11) rediga in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.

In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso.

SEZIONE C: PRESCRIZIONI PER IL DEPOSITO TELEMATICO

Il giudice dispone che l'esperto stimatore – nell'eseguire il deposito telematico dei propri atti – si attenga alle prescrizioni di seguito indicate:

- depositare l'atto in formato c.d. "PDF NATIVO".

A questo riguardo:

l'ausiliario deve sempre procedere alla conversione dell'eventuale originario file Word utilizzato per la redazione dell'atto in file PDF utilizzando un comune programma di conversione;

l'ausiliario non può invece procedere – salvo che in relazione agli allegati all'atto – al deposito del file in formato c.d. "PDF IMMAGINE" (ovverosia, alla stampa dell'eventuale originario file Word utilizzato per la redazione dell'atto ed alla successiva "scansione" dello stesso ed allegazione alla PEC);

- indicare – al momento della creazione del file dell'atto telematico – un NOME FILE che contenga l'individuazione dell'oggetto dell'atto.

ESEMPI:

Nome File: "controllo documentazione proc. n. / R.G.E.;"

Nome File: "perizia di stima proc. n. / R.G.E.;"

Nome File: "istanza liquidazione proc. n. / R.G.E.;"

Nome File: "relazione preliminare – problemi catastali";





- indicare e numerare – al momento della creazione del file dell'atto telematico – i file costituenti gli **ALLEGATI**.

A questo riguardo:

l'ausiliario deve sempre procedere sia al deposito in files separati dei diversi allegati, sia alla numerazione progressiva di tutti i file allegati all'atto da depositarsi, sia alla denominazione dei file in questione.

ESEMPI ALLEGATI RELAZIONE DI STIMA ESPERTO STIMATORE:



Allegato n. 1: verbale delle operazioni;



Allegato n. 2: certificazioni catastali;

Allegato n. 3: titoli di provenienza;

Allegato n. 4: titoli edilizi;

ecc.

- indicare – quale premessa dell'atto da inserirsi all'interno dello stesso – in forma sintetica l'**OGGETTO** del contenuto dell'atto e, nel caso siano formulate istanze al G.E., riprodurre sinteticamente e con numerazione progressiva il contenuto di tali istanze al fine di consentire la pronuncia del provvedimento da parte del G.E.;

- indicare – al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell'atto secondo uno dei modelli tipici predisposti dal sistema – nell'**OGGETTO della PEC** il contenuto dell'atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell'atto al G.E. e l'eventuale urgenza della trasmissione;

- indicare – al momento della creazione della busta telematica per il deposito dell'atto secondo il modello atipico “**ATTO NON CODIFICATO**” – nella **DESCRIZIONE AGGIUNTIVA** consentita dal sistema il contenuto dell'atto in forma sintetica e precisare se sia necessaria la trasmissione dell'atto al G.E. e l'eventuale urgenza della trasmissione;

COMUNICA

in proposito di essere reperibile presso i seguenti recapiti:



Città / Via / Numero Civico / CAP / Telefono / Cellulare / FAX / Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC)



PRENDE ATTO

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]
Pagina 21 di 174





inoltre, del fatto che la relazione di stima persegue una pluralità di funzioni ed è, conseguentemente, indirizzata ad una pluralità di destinatari, atteso che:

in primo luogo, la relazione è destinata a fornire al giudice dell'esecuzione (nonché, in seconda battuta, al professionista delegato delle operazioni di vendita) le informazioni e la documentazione necessaria per procedere ad autorizzare la vendita degli immobili pignorati (nonché per predisporre in maniera corretta e completa l'avviso di vendita);

in secondo luogo, la relazione è destinata a chiarire alle parti della procedura espropriativa (creditore pignorante; creditori intervenuti; soggetto/i esecutato/i) gli elementi sulla base dei quali il giudice dell'esecuzione assumerà le determinazioni sull'istanza di vendita (in particolare, quanto alla determinazione del prezzo), ragion per cui – sotto questo profilo – la relazione deve fornire in maniera chiara ed esauriente le informazioni che possano consentire alle parti di interloquire eventualmente con il giudice dell'esecuzione;

infine, la relazione è destinata altresì al pubblico dei potenziali acquirenti, nonché a coloro ai quali gli acquirenti eventualmente si rivolgano nel procedere all'acquisto (principalmente, istituti di credito nel caso di richiesta di finanziamento per l'acquisto), ragion per cui – sotto questo profilo – anche in considerazione della pubblicazione della perizia sui siti internet indicati dal giudice nell'ordinanza di autorizzazione della vendita, la relazione di stima costituisce il principale strumento d'informazione del pubblico interessato a procedere all'acquisto dell'immobile pignorato e deve fornire tutti gli elementi sulla base dei quali il pubblico potrà adottare in piena consapevolezza le proprie determinazioni.

DICHIARA

conseguentemente di:

redigere la relazione con modalità tali da risultare "appetibile" per il pubblico dei potenziali acquirenti (nel senso cioè che la relazione deve facilitare, nei limiti del possibile, l'interesse del pubblico per l'immobile oggetto di vendita);

fornire tutte le informazioni relative al bene con modalità comprensibili per un pubblico di soggetti "non addetti ai lavori" quali il pubblico dei potenziali acquirenti, accompagnando le stesse con accorgimenti tecnici quali, a mero titolo di esempio:





inserimento di foto e planimetrie del bene nel corpo stesso della relazione (al momento cioè della descrizione materiale e non solo quali allegati) in modo da rendere comprensibile la descrizione fornita;

inserimento di planimetrie (ad esempio, per la descrizione di difformità urbanistiche e/o catastali) nel corpo stesso della relazione;

*impaginazione chiara ed ampia (evitando ad esempio l'assenza di interlinea nei paragrafi);
eliminazione di ripetizioni e farraginosità;*

DICHIARA

infine di impegnarsi – nel caso di esito negativo dei tentativi di vendita dell'immobile oggetto di stima e su richiesta del giudice dell'esecuzione – ad eseguire la verifica della congruità del valore di stima in origine indicato e circa l'esistenza di eventuali ragioni ostative alla vendita, attività che sin da ora si accetta come espressamente compresa nell'incarico conferito;

PROCEDE

quindi alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale ed all'invio telematico alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni.”

Il giudice dell'esecuzione dr.ssa Laura Martano con decreto del 9.9.2025 notificato allo scrivente in pari data **[allegato 01.04]**, emesso a seguito di apposita istanza del 9.9.2025 **[allegato 01.03]**, concedeva allo scrivente proroga fino al 7.10.2025 per il deposito in Cancelleria della bozza di relazione e per la sua trasmissione al debitore e ai creditori procedenti ed intervenuti e rinviava il giudizio all'udienza ex art. 569 c. p. c. del 21.10.2025 ore 11:00.

Nei capitoli/paragrafi successivi vengono sottolineati alcuni fatti/considerazioni significativi e vengono riportate in **grassetto le conclusioni** che vengono riassunte nel paragrafo “3.5 QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO” (**cfr. capitoli/paragrafi 2, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 4 e 5**).



2 OPERAZIONI PERITALI





Si reperiva telematicamente (15.6.2023) dalla pagina web <https://www.nomisma.it/29-novembre-2017-i-risultati-deloservatorio-sul-mercato-immobiliare-di-novembre-2017/> il comunicato stampa di Nomisma riguardante il 3° Osservatorio Immobiliare 2017 del 29.11.2017 per la città di Napoli **[allegato 10.03]**.

Si acquisivano telematicamente (10.2.2025) dal fascicolo agli atti di causa della procedura esecutiva i seguenti documenti:

- l'atto di pignoramento notificato all'esecutato il 18.12.2024 **[allegato 04.01]**;
- la certificazione notarile sostitutiva validata dal notaio [REDACTED] fino alla data del 27.1.2025 successiva a quella del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento **[allegato 04.02]**;
- la nota di trascrizione del 14.1.2025 ai nn. 843/706 all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 di verbale di pignoramento immobili **[allegato 04.03]**.
- la certificazione ex art. 561 c. p. c. nel periodo 14.1.2025 - 14.1.2025 dell'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 **[allegato 04.04]**;
- la nota di trascrizione del 13.3.2024 ai nn. 7401/931 all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 di ipoteca giudiziale **[allegato 04.05]**;
- l'ispezione ipotecaria telematica dell'1.9.2025 all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 a nome dell'esecutato [REDACTED] **[allegato 04.06]**;
- l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutato [REDACTED] rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Napoli in data 21.10.2024 **[allegato 07.01]**.

Si chiedeva telematicamente (14.2.2025) ed otteneva telematicamente (20.2.2025) dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED], via [REDACTED]) le vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749) **[allegato 05.01]**.

Si acquisivano telematicamente (18.2.2025) dalla Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di



Napoli – Territorio Servizi Catastali alcuni documenti catastali **[allegato 06.01] [allegato 06.02] [allegato 06.03] [allegato 06.04] [allegato 06.05]**.

Si chiedeva telematicamente (19.2.2025 e 20.2.2025) ed otteneva telematicamente (12.3.2025) dalla Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali una certificazione sull'inesistenza delle planimetrie catastali dei cespiti censiti in N.C.E.U. Napoli, sezione SCA, foglio 23, particella 599, sub 4, 7 e 8 **[allegato 06.06]**.

Si eseguiva (19.2.2025, ore 9:30), unitamente al custode giudiziario avv. Gabriella Carandente Tartaglia che eseguiva le opportune comunicazioni, un primo sopralluogo presso l'appartamento con sub catastale 4, l'appartamento con sub catastale 7 e il locale sottoscala con sub catastale 8 pignorati, siti in Napoli, via Giuseppe Piazzi n. 52, piano terra, int. 7, ove si incontrava l'esecutato ██████████, il quale **[allegato 02.01]**:

- consentiva il rilievo metrico-fotografico dell'appartamento con sub catastale 4 e del locale sottoscala con sub catastale 8 con quest'ultimo immobile che risultava interamente ingombro da masserie prive di valore commerciale;
- dichiarava che l'appartamento con sub catastale 4 era occupato da un nucleo familiare srilankese, da identificarsi nel successivo sopralluogo, in virtù di contratto locativo che si riservava di fornire nello stesso sopralluogo;
- dichiarava che l'appartamento con sub catastale 7 era occupato da un nucleo familiare srilankese da identificarsi nel successivo sopralluogo;
- dichiarava che il locale sottoscala con sub catastale 8 non era locato;
- dichiarava che erano stati deliberati lavori di “spicconamento” (demolizione intonaci) del fabbricato riservandosi di fornire dettagli sul punto;
- si riservava di fornire documenti edilizi circa i tre citati beni pignorati;
- dichiarava che il proprio recapito di telefonia mobile era il numero 338.3460249;
- dichiarava che il fabbricato faceva parte di un Condominio amministrato dal dr. ██████████ con recapito di telefonia mobile ██████████;
- dichiarava che gli oneri condominali corrisposti con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale erano pari a circa 20,00 euro per tutti i tre citati beni pignorati;
- dichiarava che era in regola con il pagamento degli oneri condominali;
- consentiva di rilevare allo scrivente CTU che l'appartamento con sub catastale 4 era provvisto di impianto elettrico, impianto di acqua calda sanitaria generata da un boiler

elettrico e impianto per la distribuzione del gas GPL (serbato in bombole) per i fuochi della *cucina* ed era sprovvisto di impianto di riscaldamento;

- consentiva di rilevare allo scrivente CTU che il *locale sottoscala con sub catastale 8* era sprovvisto di qualsiasi impianto.

Si chiedeva telematicamente (19.2.2025 e 26.2.2025) ed otteneva telematicamente (10.3.2025) dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli la certificazione sui vincoli archeologici, artistici e paesaggistici con prot. 4084 del 10.3.2025 [**allegato 09.02**].

Si chiedeva telematicamente (21.2.2025) ed otteneva telematicamente (25.2.2025) dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED], via via [REDACTED]) la vendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 9.5.2003 (rep. n. 10821 e racc. n. 4109) [**allegato 05.02**].

Si eseguiva (25.2.2025, ore 14:45), unitamente al custode giudiziario avv. Gabriella Carandente Tartaglia che eseguiva le opportune comunicazioni, un secondo sopralluogo presso l'appartamento con sub catastale 4, l'appartamento con sub catastale 7 e il locale sottoscala con sub catastale 8 pignorati, siti in Napoli, via Giuseppe Piazzi n. 52, piano terra, int. 7, ove si incontrava l'esecutato [REDACTED], il quale [**allegato 02.02**]:

- consentiva il rilievo metrico-fotografico dell'*appartamento con sub catastale 7*;
- dichiarava di non possedere titoli edilizi e certificazioni energetiche dei succitati beni pignorati;
- dichiarava che erano inesistenti liti giudiziarie diverse dall'esecuzione immobiliare in argomento per i succitati beni pignorati;
- permetteva di apprendere che *l'appartamento con sub catastale 4* era concretamente occupato dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]; residente in Napoli alla via Giuseppe Piazzi n. 52; telefono mobile [REDACTED]; identificata con C. I. E. n. [REDACTED] rilasciata dal Ministero dell'Interno il 9.4.2024) per effetto di un acquisito contratto locativo, che riportava i dati catastali dell'*appartamento con sub catastale 7*, sottoscritto l'1.7.2021, registrato il 29.7.2021 presso l'Agenzia delle Entrate e regolato dal canone locativo di 100,00 euro mensili ritenuto congruo dallo scrivente CTU;
- permetteva di apprendere che *l'appartamento con sub catastale 7* era concretamente occupato dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] (nata a La Union



- ■ ■ ■ - il 30.9.1969; residente in Napoli alla via Giuseppe Piazzi n. 52; telefono mobile ■ ■ ■ ; identificata con C. I. E. n. ■ ■ ■ rilasciata dal Ministero dell'Interno il 28.11.2022), unitamente alla figlia di nome ■ ■ ■ e cognome ■ ■ ■ (nata a ■ ■ ■ - ■ ■ ■ - il ■ . ■ . ■ ; identificata con C. I. E. n. ■ ■ ■ rilasciata dal Ministero dell'Interno l'11.10.2023), senza titolo a fronte di un'indennità di occupazione di 190,00 euro mensili ritenuta congrua dallo scrivente CTU.

- consentiva di rilevare allo scrivente CTU che *l'appartamento con sub catastale 7* era provvisto solo di impianto elettrico, impianto di acqua calda sanitaria generata da un boiler elettrico e impianto per la distribuzione del gas GPL (serbato in bombole) per i fuochi del *soggiorno con cucina*.

Si chiedeva telematicamente (26.2.2025) ed otteneva telematicamente (28.2.2025 e 18.3.2025) dalla Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Napoli 2 (Napoli, piazza Duca degli Abruzzi) una certificazione contrattuale con prot. 64374 del 18.3.2025 **[allegato 08.01]**.

Si chiedeva personalmente (27.2.2025) ed otteneva telematicamente (6.3.2025) dallo Archivio Notarile di Napoli (Napoli, via S. Paolo ai Tribunali) la compravendita stipulata dal notaio ■ ■ ■ di ■ ■ ■ il 20.1.1971 (rep. n. 6803 e racc. n. 855) **[allegato 05.03]**.

Si acquisivano personalmente (10.3.2025) dallo Ufficio Anagrafe della 4° Municipalità (S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale e Zona Industriale) del Comune di Napoli (Napoli, via Emanuele Gianturco) gli estratti per riassunto dal registro degli atti di nascita dei possibili danti causa dell'esecutato quali ■ ■ ■ (nata a ■ ■ ■ - ■ ■ ■ - l' ■ . ■ . ■ ; fu ■ ■ ■) **[allegato 07.03]**, ■ ■ ■ (nata a ■ ■ ■ - ■ ■ ■ - il ■ . ■ . ■ ; fu ■ ■ ■) **[allegato 07.04]** e ■ ■ ■ (nata a ■ ■ ■ - ■ ■ ■ - il ■ . ■ . ■ ; fu ■ ■ ■) **[allegato 07.05]**.

Si reperivano telematicamente (24.5.2025) la visura dei fabbricati demaniali della via Giuseppe Piazzi di Napoli dalla pagina web <https://dati.agenziademanio.it/#/geolocalizzazione> del portale dell'Agenzia del Demanio <https://dati.agenziademanio.it> **[allegato 09.03]** e lo stralcio dei fabbricati demaniali di Napoli **[allegato 09.04]** dalla pagina web <https://dati.agenziademanio.it/#/opendatademaniali> del medesimo portale.



Si chiedeva telematicamente (24.5.2025) ed otteneva telematicamente (6.6.2025) dalla Sezione Usi Civici della Regione Campania (Napoli, Centro Direzionale Napoli) la certificazione con prot. PG/2025/0281514 del 6.6.2025 **[allegato 09.05]**.

Si chiedevano telematicamente (28.5.2025 e 18.6.2025) ed ottenevano telematicamente (29.6.2025 e 8.8.2025) dalla Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli (Napoli, piazza Dante) le certificazioni edilizie con prott. PG/2025/564501 del 23.6.2025 e PG./2025/716151 dell'8.8.2025 **[allegato 09.06]**.

Si chiedeva telematicamente (28.5.2025) ed otteneva telematicamente (3.6.2025) dalla Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli (Napoli, piazza Dante) le certificazioni edilizia con prott. P.G./2025/504723 del 3.6.2025 e P.G./2025/505476 del 3.6.2025 **[allegato 09.08]**.

Si chiedeva telematicamente (29.5.2025, 17.7.2025 e 30.7.2025) ed otteneva telematicamente (29.5.2025, 30.7.2025, 4.8.2025, 5.8.2025 e 8.9.2025) dalla Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 1 (Napoli, via Guglielmo Oberdan): A) in primo luogo, con certificazione contrattuale del 4.8.2025 completa di: A1) scheda di interrogazione contratto n. 12177, serie 3T, registrato il 4.8.2021 presso l'ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 riguardante l'appartamento con sub catastale 4 condotto dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] con annesso contratto; A2) scheda di interrogazione contratto n. 5665, serie 3T, registrato il 24.6.2015 presso l'ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 riguardante l'appartamento con sub catastale 7 condotto dal soggetto con C. F. [REDACTED]; A3) scheda di interrogazione contratto n. 941, serie 3T, registrato il 29.1.2016 presso l'ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 riguardante l'appartamento con sub catastale 7 condotto dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED]; A4) scheda di interrogazione contratto n. 11828, serie 3T, registrato il 29.7.2021

presso l'ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 riguardante l'appartamento con sub catastale 7 condotto dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] con annesso contratto; A5) scheda di interrogazione contratto n. 8159, serie 3T, registrato il 18.5.2023 presso l'ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 riguardante il cespite censito in N.C.E.U. Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub [REDACTED] condotto dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] con annesso contratto; B) in secondo luogo, con certificazione contrattuale con prot. 231635 dell'8.9.2025 completa di: B1) scheda di interrogazione

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]

Pagina 28 di 174



contratto n. 12177, serie 3T, registrato il 4.8.2021 presso l'ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 riguardante l'appartamento con sub catastale 4 condotto dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] con annesso contratto; B4) scheda di interrogazione contratto n. 11828, serie 3T, registrato il 29.7.2021 presso l'ufficio di DPNA1 UT Napoli 1 riguardante l'appartamento con sub catastale 7 condotto dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] con annesso contratto **[allegato 08.02]**.

Si chiedeva telematicamente (10.6.2025) ed otteneva telematicamente (1.7.2025) dalla Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli (Napoli, via Commissario Ammaturo) la certificazione edilizia con prot. PG/2025/0578177 del 26.6.2025 **[allegato 09.09]**.

Si chiedeva telematicamente (10.6.2025) ed otteneva telematicamente (30.6.2025) dalla Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Condono Edilizio del Comune di Napoli (Napoli, via Commissario Ammaturo) la certificazione edilizia con prot. PG/2025/0573087 del 25.6.2025 **[allegato 09.10]**.

Si chiedeva telematicamente (18.8.2025) ed otteneva telematicamente (18.8.2025) dalla Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 1 (Napoli, via Guglielmo Oberdan) una certificazione contrattuale del 18.8.2025 **[allegato 08.03]**.

Si chiedeva telematicamente (4.9.2025) ed otteneva telematicamente (17.9.2025) dalla Amministrazione del Condominio del fabbricato di via Giuseppe Piazz n. 52 di Napoli una certificazione condominiale completa di Regolamento di Condominio **[allegato 09.12]**.

Si acquisivano personalmente (5.9.2025) dallo Ufficio Anagrafe della 4° Municipalità (S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale e Zona Industriale) del Comune di Napoli (Napoli, via Emanuele Gianturco) i certificati di residenza storica dell'esecutato [REDACTED] **[allegato 07.02]** dell'occupante [REDACTED] (nome) [REDACTED] [REDACTED] (cognome) **[allegato 07.06]**, dell'occupante [REDACTED] (nome) [REDACTED] [REDACTED] (cognome) **[allegato 07.07]** e dell'occupante [REDACTED] (nome) [REDACTED] [REDACTED] (cognome) **[allegato 07.08]**.

Si ottenevano telematicamente (11.9.2025) dalla pagina web <http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/15157> del sito del comune di Napoli <https://www.comune.napoli.it> le tavole grafiche “Osservatorio Astronomico” datata 1940 e “Osservatorio Astronomico con progetto” datata 1876 della Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]





cartografia storica di Napoli disegnata a partire dal 1872 sotto la direzione del prof. Federico Schiavoni **[allegato 09.07]**.

Si otteneva telematicamente (12.9.2025) dalla pagina web <https://servizionline.comune.napoli.it/web/napoli/visore-urbanistico> del portale *Piattaforma Online per la Trasmissione ed Erogazione dei Servizi (POTESs)* del Comune di Napoli la visura urbanistica telematica della particella di terreno 604 del foglio 78 del Catasto Terreni di Napoli **[allegato 09.01]**.

Si otteneva telematicamente (12.9.2025) dalla pagina web <http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1044> del sito del Comune di Napoli <https://www.comune.napoli.it> lo stralcio degli artt. 26, 27, 28, 29, 30 e 58 delle norme di attuazione della *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale o VPRG* approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.2004 **[allegato 09.01]**.

Si otteneva telematicamente (12.9.2025) dalla pagina web <http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/15187> del sito del comune di Napoli <https://www.comune.napoli.it> la Disposizione Dirigenziale del Comune di Napoli n. 874 del 10.12.2024 **[allegato 09.11]**.

Si eseguiva telematicamente (15.9.2025) una ricerca immobiliare sul sito web www.immobiliare.it per case in vendita poste nella via Giuseppe Piazz e ove insistono l'appartamento con sub catastale 4, l'appartamento con sub catastale 7 e il locale sottoscala con sub catastale 8 pignorati con estrazione dei dati immobiliari di quattro beni urbani **[allegato 10.01]**.

Si reperivano telematicamente (15.9.2025) dal sito web <https://www1.agenziaentrate.gov.it> dell'Agenzia delle Entrate i valori immobiliari della destinazione residenziale della fascia/zona C26 semicentrale / Sanità – Oss. Astronomico – Stella – Miracoli – Nocelle del Comune di Napoli relativi al 2° semestre 2024, 2° semestre 2023, 2° semestre 2022, 2° semestre 2021 e 2° semestre 2020 **[allegato 10.02]**.

Si inoltrava la bozza di consulenza d'ufficio a mezzo posta (18.9.2025) all'esecutato [REDACTED] (via Giuseppe Piazz n. 52, 80137 Napoli) e a mezzo p. e. c. (18.9.2025) al creditore precedente [REDACTED] in persona del procuratore avv. [REDACTED] ([REDACTED]@[REDACTED].[REDACTED]) e al custode giudiziario Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]



avv. Gabriella Carandente Tartaglia
(gabriellacarandentetartaglia@avvocatinapoli.legalmail.it) **[allegato 11.01]**.

3 RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

I quesiti individuati dal G. E. vengono evasi di seguito.

3.1 CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C. P. C.

Il “CONTROLLO PRELIMINARE” (“verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c. p. c.”) è il seguente **[allegato 01.02]**:

“In particolare, l’esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.





Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.”.



X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) X-X-X





La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c. p. c. consistente nella certificazione notarile sostitutiva validata dal notaio [REDACTED] fino alla data del 27.1.2025

[allegato 04.02] successiva a quella del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento **[allegato 04.01]**:

- risale ad un periodo almeno ventennale sottostante all'anzidetta data di trascrizione del pignoramento in quanto viene estesa fino al giorno 3.12.2004 in cui il notaio [REDACTED] di [REDACTED] stipulava le vendite (trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34955/20630) **[allegato 05.01]** con le quali l'esecutato [REDACTED] acquistava un immobile riconducibile all'*appartamento con sub catastale 4* pignorato;
- è completa dei dati catastali attuali e storici e dell'estratto catastale attuale e storico dell'*appartamento con sub catastale 4* pignorato **[allegato 06.03]**.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutato [REDACTED] rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Napoli in data 21.10.2024 **[allegato 07.01]**.

X-X-X LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) X-X-X

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c. p. c. consistente nella certificazione notarile sostitutiva validata dal notaio [REDACTED] fino alla data del 27.1.2025

[allegato 04.02] successiva a quella del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento **[allegato 04.01]**:

- risale ad un periodo almeno ventennale sottostante all'anzidetta data di trascrizione del pignoramento in quanto viene estesa fino al giorno 3.12.2004 in cui il notaio [REDACTED] di [REDACTED] stipulava le vendite (trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34955/20630) **[allegato 05.01]** con le quali l'esecutato [REDACTED] acquistava un immobile riconducibile all'*appartamento con sub catastale 7* pignorato;
- è completa dei dati catastali attuali e storici e dell'estratto catastale attuale e storico dell'*appartamento con sub catastale 7* pignorato **[allegato 06.04]**.



Il creditore precedente ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutato [REDACTED] rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Napoli in data 21.10.2024 **[allegato 07.01]**.

X-X-X **LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8)** X-X-X

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c. p. c. consistente nella certificazione notarile sostitutiva validata dal notaio [REDACTED] fino alla data del 27.1.2025 **[allegato 04.02]** successiva a quella del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento **[allegato 04.01]**:

- risale ad un periodo almeno ventennale sottostante all'anzidetta data di trascrizione del pignoramento in quanto viene estesa fino al giorno 3.12.2004 in cui il notaio [REDACTED] di [REDACTED] stipulava le vendite (trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34956/20631) **[allegato 05.01]** con le quali l'esecutato [REDACTED] o acquistava un immobile riconducibile al *locale sottoscala con sub catastale 8* pignorato;
- è completa dei dati catastali attuali e storici e dell'estratto catastale attuale e storico del *locale sottoscala con sub catastale 8* pignorato **[allegato 06.05]**.

Il creditore precedente ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutato [REDACTED] rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Napoli in data 21.10.2024 **[allegato 07.01]**.

3.2 QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il "QUESITO n. 1" ("identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento") è il seguente **[allegato 01.02]**:

"L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.





In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sosponderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differenze formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la differenza riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale**





inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sosponderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sosponderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "diformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (diformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle





operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".





Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio".

X-X-X-X DIRITTI REALI E BENI PIGNORATI X-X-X-X

X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) X-X-X

In ordine al diritto reale e al bene pignorati risulta:

- La corrispondenza tra il diritto di proprietà indicato nel pignoramento notificato all'esecutato [REDACTED] il giorno 18.12.2024 e il diritto di proprietà acquisito da tale esecutato in forza delle vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749), trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34955/20630 **[allegato 05.01]**.
- L'inesistenza delle "diffidenze formali" dei dati essenziali di identificazione catastale (N.C.E.U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4) in quanto vi è: a) congruenza di tali dati indicati o nel pignoramento notificato all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] il giorno 18.12.2024 **[allegato 04.01]** o nella nota di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento presentata il giorno 14.1.2025 **[allegato 04.03]** e quelli indicati negli atti del Catasto con riferimento agli stessi giorni **[allegato 06.03]**; b) conformità di tali dati all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 **[allegato 03.01]** (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985).
- Le "diffidenze sostanziali" dell'inesistente planimetria catastale **[allegato 06.03]**





[allegato 06.06] all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985) (fig. 13) [allegato 03.01], dovute proprio all'inesistenza di tale planimetria, sanabili con l'accatastamento di tale odierno stato di fatto (dichiarazione catastale con software "DOCFA" – "Documento Catasto Fabbricati") redatto a cura del futuro acquirente dell'appartamento con sub catastale 4 in una vendita giudiziaria previo sborso ad un tecnico delle spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento con sub catastale 4 (Src) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 500,00 euro (cfr. paragrafi 3.2, 3.5, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.13). Tale accatastamento non può essere effettuato dallo scrivente CTU prima della vendita giudiziaria dell'appartamento con sub catastale 4 in quanto comporterebbe la sottoscrizione di una dichiarazione di legittimità dei beni da accatastare che spetterebbe solo al relativo proprietario e non anche allo stesso CTU sebbene autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

X-X-X LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) X-X-X

In ordine al diritto reale e al bene pignorati risulta:

- La corrispondenza tra il diritto di proprietà indicato nel pignoramento notificato all'esecutato [REDACTED] il giorno 18.12.2024 e il diritto di proprietà acquisito da tale esecutato in forza delle vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749), trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34955/20630 [allegato 05.01].
- L'inesistenza delle "diffidenze formali" dei dati essenziali di identificazione catastale (N.C.E.U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 7) in quanto vi è: a) congruenza di tali dati indicati o nel pignoramento notificato all'esecutato [REDACTED] il giorno 18.12.2024 [allegato 04.01] o nella nota di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento presentata il giorno 14.1.2025 [allegato 04.03] e quelli indicati negli atti del Catasto con riferimento agli stessi giorni [allegato 06.04]; b)



conformità di tali dati all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025
[allegato 03.02] (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985).

- Le “**difformità sostanziali**” dell’**inesistente planimetria catastale** [allegato 06.04]
[allegato 06.06] all’odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025
(comma 1-bis dell’art. 29 della L. n. 52/1985) (fig. 35) [allegato 03.02], dovute
proprio all’**inesistenza di tale planimetria, sanabili con l'accatastamento di tale**
odierno stato di fatto (dichiarazione catastale con software “DOCFA” –
“**Documento Catasto Fabbricati**”) redatto a cura del futuro acquirente
dell'appartamento con sub catastale 7 in una vendita giudiziaria previo sborno
ad un tecnico delle spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento con
sub catastale 7 (Src) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di
500,00 euro (cfr. paragrafi 3.2, 3.5, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.13). Tale
accatastamento non può essere effettuato dallo scrivente CTU prima della vendita
giudiziaria dell'appartamento con sub catastale 7 in quanto comporterebbe la
sottoscrizione di una dichiarazione di legittimità dei beni da accatastare che
spetterebbe solo al relativo proprietario e non anche allo stesso CTU sebbene
autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

X-X-X LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X

In ordine al diritto reale e al bene pignorati risulta:

- La corrispondenza tra il diritto di proprietà indicato nel pignoramento notificato all'esecutato [REDACTED] il giorno 18.12.2024 e il diritto di proprietà acquisito da tale esecutato in forza delle vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749), trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34956/20631 [allegato 05.01].
- L’**inesistenza delle “difformità formali” dei dati essenziali di identificazione catastale** (N.C.E.U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 8) in quanto vi è: a) congruenza di tali dati indicati o nel pignoramento notificato all'esecutato [REDACTED]



████████ il giorno 18.12.2024 **[allegato 04.01]** o nella nota di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento presentata il giorno 14.1.2025 **[allegato 04.03]** e quelli indicati negli atti del Catasto con riferimento agli stessi giorni **[allegato 06.05]**; b) conformità di tali dati all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 **[allegato 03.04]** (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985).

- Le "differenze sostanziali" dell'inesistente planimetria catastale **[allegato 06.05]** **[allegato 06.06]** all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985) (fig. 56) **[allegato 03.04]**, dovute proprio all'inesistenza di tale planimetria, sanabili con l'accatastamento di tale odierno stato di fatto (dichiarazione catastale con software "DOCFA" – "Documento Catasto Fabbricati") redatto a cura del futuro acquirente del *locale sottoscala con sub catastale 8* in una vendita giudiziaria previo sborno ad un tecnico delle spese di regolarizzazione catastale del *locale sottoscala con sub catastale 8* (Src) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 500,00 euro (cfr. paragrafi 3.2, 3.5, 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.13). Tale accatastamento non può essere effettuato dallo scrivente CTU prima della vendita giudiziaria del *locale sottoscala con sub catastale 8* in quanto comporterebbe la sottoscrizione di una dichiarazione di legittimità dei beni da accatastare che spetterebbe solo al relativo proprietario e non anche allo stesso CTU sebbene autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

X-X-X-X FORMAZIONE DEI LOTTI X-X-X-X

X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4)

X-X-X

Lotto 1. Diritto di proprietà **[allegato 04.01]** **[allegato 04.02]**, in testa all'esecutato ██████████ (nato a ██████████ il █████.████), dell'unità immobiliare **[allegato 03.01]**:

- facente "parte del fabbricato in Napoli alla Via Giuseppe Piazzi n. 52" **[allegato 05.01]**;





- **consistente nello “appartamento al piano terra, composto da due vani catastali, con ingresso dal cortile interno al fabbricato, sulla destra dopo la cassa scale” [allegato 05.01];**
- “**confinante con cortile interno, cassa scale”, locale sottoscala con sub catastale 8 e “giardino proprietà [REDACTED] - [REDACTED]” [allegato 05.01];**
- **censita nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 103,29 euro, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzi n. 52, piano T, in testa all'esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà di 1/1 [allegato 06.03];**
- **acquistata dal suddetto esecutato, celibe [allegato 07.01], con vendite stipulate dal notaio [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749), trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34955/20630 [allegato 05.01].**

X-X-X **LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7)** X-X-X

Lotto 2. Diritto di proprietà [allegato 04.01] [allegato 04.02], in testa all'esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), dell'unità immobiliare [allegato 03.02]:

- **facente “parte del fabbricato in Napoli alla Via Giuseppe Piazzi n. 52” [allegato 05.01];**
- **consistente nello “appartamento al piano terra, composto da un vano con accessori, con ingresso dal cortile interno, prima porta a sinistra dopo l'androne”, nonché da un soppalco coprente parzialmente detto vano [allegato 05.01];**
- “**confinante con cortile interno, proprietà [REDACTED] - [REDACTED]” e “proprietà [REDACTED] [REDACTED]” [allegato 05.01];**
- **censita nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 7, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 77,47 euro, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzi n. 52, piano T, in testa all'esecutato**



[REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]) per la proprietà di 1/1;

- acquistata dal suddetto esecutato, celibe [\[allegato 07.01\]](#), con vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749), trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34955/20630 [\[allegato 05.01\]](#).

X-X-X **LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8)** X-X-X

Lotto 3. Diritto di proprietà [\[allegato 04.01\]](#) [\[allegato 04.02\]](#), in testa all'esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), dell'unità immobiliare [\[allegato 03.04\]](#):

- facente “*parte del fabbricato in Napoli alla Via Giuseppe Piazzì n. 52*” [\[allegato 05.01\]](#);
- consistente nel “*piccolo locale terraneo sottoscala, di mq. 10 (dieci) circa, posto sulla destra entrando nel cortile, adiacente la cassa scale*” [\[allegato 05.01\]](#);
- “*confinante con cortile*”, **appartamento “terraneo” con sub catastale 4 e “cassa scale per due lati”** [\[allegato 05.01\]](#);
- censita nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 8, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 24,48 euro o 47.400,00 lire, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzì n. 52, piano T, in testa all'esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]) per la proprietà di 1/1;
- acquistata dal suddetto esecutato, celibe [\[allegato 07.01\]](#), con vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749), trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34956/20631 [\[allegato 05.01\]](#).

3.3 QUESITO N. 2: ELENcare ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO



Il “**QUESITO n. 2**” (“elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”) è il seguente **[allegato 01.02]**:

“L’esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l’esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d’interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell’atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all’art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l’esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come “beni comuni non censibili”).

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l’altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l’esperto deve precisare se l’immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l’acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni



limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.”



X-X-X-X DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO X-X-X-X

X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) -

LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) -

LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X



Il fabbricato (figg. da 01 a 12; figg. 14, 57 e 58) dell'appartamento con sub catastale 4 (fig. 13) [allegato 03.01], dell'appartamento con sub catastale 7 (fig. 35) [allegato 03.02] e del locale sottoscala con sub catastale 8 (fig. 56) [allegato 03.04] pignorati, posto al civico 52 (fig. 03) della via Giuseppe Piazzesi (figg. 01, 02 e 03) del quartiere S. Carlo all'Arena della 3° Municipalità (Stella, S. Carlo all'Arena) del Comune di Napoli, ha una sagoma quadrangolare con cortile interno (figg. 04, 05, 07, 09 e 11) prospiciente la stessa via, è composto dai piani terra, ammezzato, primo, secondo, terzo e copertura destinati



sostanzialmente a residenze solare serviti dalla *cassa scale* (**figg. 05, 07, 57 e 58**), presenta una struttura portante in muratura con solai presumibilmente o in ferro e tavelloni o in legno ed ha i paramenti murari esterni sostanzialmente intonacati e tinteggiati con pitture tradizionali.

Al civico 52 della via Giuseppe Piazzi esiste un portone carrabile e pedonale a due battenti in legno (**figg. 03 e 08**) che introduce gli utenti prima nell'*androne coperto* (**figg. 04, 05 e 06**) e poi nel *cortile interno* quadrangolare, laddove vi sono, a destra, prima la *cassa scale* i cui primi gradini se scalati consentono di accedere al portoncino a due battenti in legno per l'ingresso al *locale sottoscala con sub catastale 8* (**fig. 58**) [**allegato 03.04**] e poi il portoncino esterno a due battenti in alluminio anodizzato-vetro con retrostante portoncino interno a un battente in legno per l'ingresso all'*appartamento con sub catastale 4* (**figg. 07 e 14**) [**allegato 03.01**], e, a sinistra, il portoncino a un battente in legno per l'ingresso all'*appartamento con sub catastale 7* (**figg. 11 e 36**) [**allegato 03.02**]. Androne, cortile e *cassa scale* presentano pavimenti in pietra lavica (basolato o lastre) e pareti e soffitti, ove esistenti, sostanzialmente intonacati e tinteggiati con pitture tradizionali.



Figg. 01, 02 e 03 - Fabbricato visto da via Giuseppe Piazzi (SINISTRA, CENTRO e DESTRA) e portone d'ingresso del fabbricato al civico 52 (DESTRA)



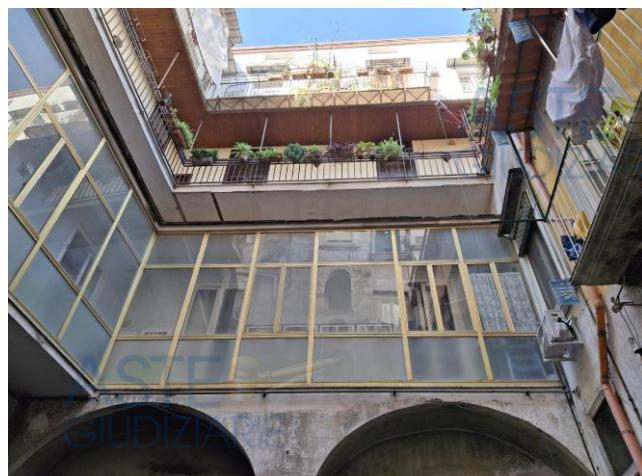
Figg. 04, 05 e 06 - **Fabbricato (SINISTRA, CENTRO e DESTRA), androne coperto (SINISTRA, CENTRO e DESTRA), cortile interno (SINISTRA e CENTRO) e cassa scale**



Figg. 07 e 08 - **Fabbricato (SINISTRA e DESTRA), cortile interno (SINISTRA), cassa scale (SINISTRA) e portoncino d'ingresso all'appartamento con sub catastale 4**



Figg. 09 e 10 - **Fabbricato (SINISTRA e DESTRA) e cortile interno (SINISTRA)**



Figg. 11 e 12 - **Fabbricato (SINISTRA e DESTRA), cortile interno (SINISTRA) e portoncino d'ingresso all'appartamento con sub catastale 7 (SINISTRA)**

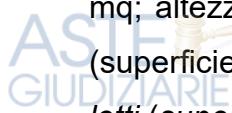
Lo stato di manutenzione del **fabbricato (figg. da 01 a 12)** può definirsi “sciarso” se valutato mediante una **scala ordinale** avente come unità di misura il livello manutentivo “sciarso”, “mediocre”, “sufficiente”, “buono” e “ottimo” (*Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, Capitolo 9, paragrafo 9.4.4).

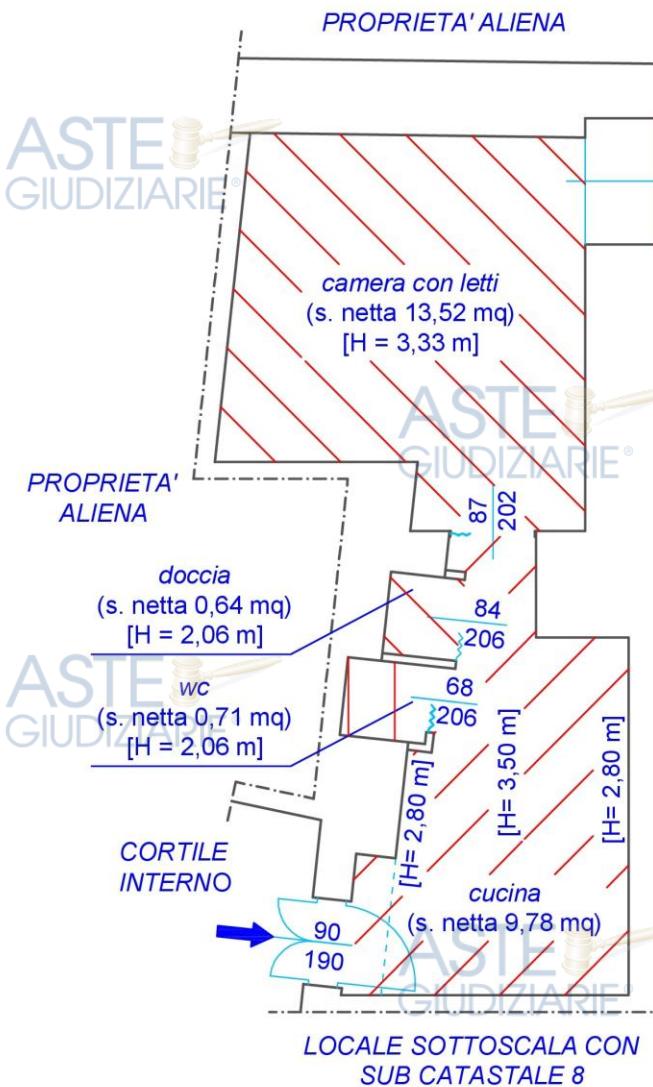
X-X-X-X DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO X-X-X-X



X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) X-X-X

Il portoncino esterno a due battenti in alluminio anodizzato-vetro con retrostante portoncino interno a un battente in legno (**figg. 07 e 14**) per l'ingresso all'*appartamento con sub catastale 4* pignorato (**fig. 07; figg. da 13 a 34**) [**allegato 03.01**] introduce in una *cucina* (*superficie netta* di 9,78 mq; altezza utile variabile di 2,80÷3,50 m) finestrata sul *cortile interno* (**figg. da 15 a 25**) nella quale vi è l'ingresso al *wc* (*superficie netta* di 0,71 mq; altezza utile di 2,06 m) cieco provvisto di vaso e lavabo (**figg. 26 e 27**), alla *doccia* (*superficie netta* di 0,64 mq; altezza utile di 2,06 m) cieca (**figg. 28 e 29**) e alla *camera con letti* (*superficie netta* di 13,52 mq; altezza utile di 3,33 m) finestrata (**figg. da 30 a 34**).





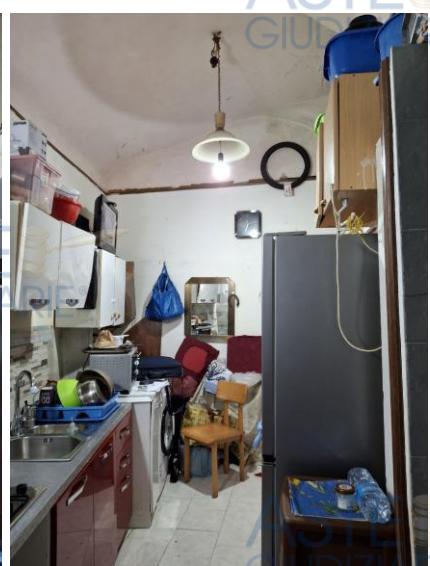
superficie principale 24,65 mq

**PLANIMETRIA DELLE SUPERFICI NETTE (CALPESTABILI)
 EFFETTIVE E LEGITTIME E LEGITTIMABILI
 DELL'APPARTAMENTO CON SUB CATASTALE 4 (rapp.1/100)**

Fig. 13 – Planimetria urbanistica attuale delle superfici nette (calpestabili) effettive e legittime e legittimabili dell'appartamento con sub catastale 4 pignorato risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025



Figg. 14 e 15 - **Fabbricato (SINISTRA)**, portoncino d'ingresso all'appartamento con
sub catastale 4 (SINISTRA) e cucina (DESTRA)



Figg. 16, 17 e 18 – **Cucina**



Figg. 19, 20 e 21 – Cucina



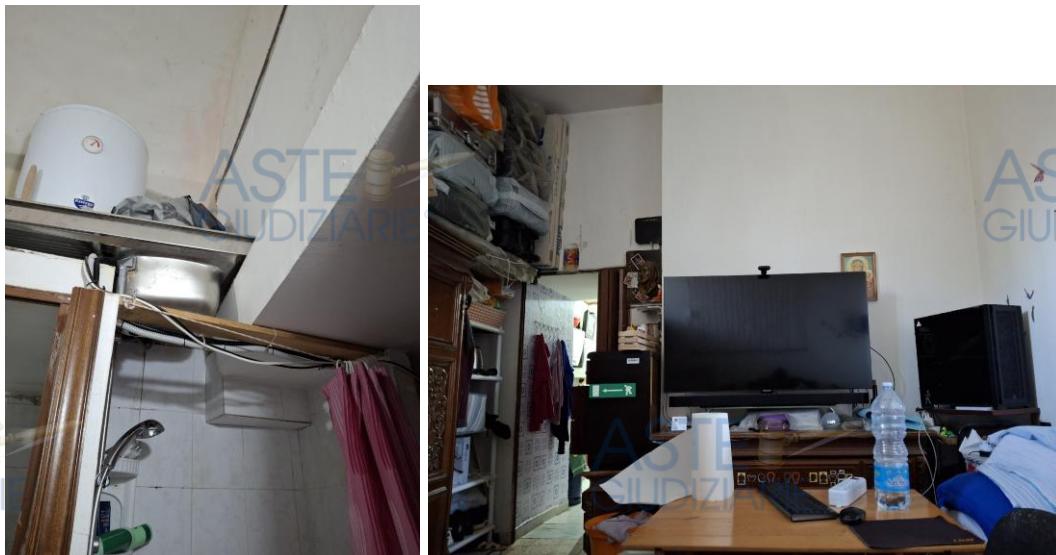
Figg. 22 e 23 – Cucina



Figg. 24 e 25 – Cucina



Figg. 26, 27 e 28 – Wc (SINISTRA e CENTRO) e doccia (DESTRA)



Figg. 29 e 30 – Doccia (SINISTRA) e camera con letti (DESTRA)



Figg. 31 e 32 – Camera con letti



Figg. 33 e 34 – Camera con letti

L'appartamento con sub catastale 4 [allegato 03.01] pignorato presenta:

- una superficie netta (calpestabile) coperta di 24,65 mq (cucina, wc, doccia e camera con letti);
- un'altezza degli ambienti variabile tra 2,06 m e 3,50 m;
- pavimentazioni ceramiche in tutti gli ambienti ad eccezione dei pavimenti in graniglia di cemento della camera con letti;
- rivestimenti ceramici posti per un'altezza basale di circa 1,80 m sulle pareti della zona cottura della cucina e per l'intera altezza sulle pareti del wc e della doccia;
- pareti non rivestite e soffitti protetti con intonaco tinteggiato con pitture tradizionali;
- portoncino d'ingresso esterno a due battenti in alluminio anodizzato-vetro con retrostante portoncino interno a un battente in legno;
- finestra nella cucina a un battente in pvc-vetro con protezione esterna a mezzo di una grata metallica e finestra nella camera con letti a due battenti in legno-vetro con protezione esterna a mezzo di una grata metallica;
- porta interna a soffietto in pvc per l'accesso al wc e alla camera con letti e porta interna a soffietto in tessuto per l'accesso alla doccia;
- impianti tecnologici costituiti da un impianto di scarico delle acque bianche e nere, un impianto idrico-sanitario con produzione di acqua calda sanitaria mediante un boiler elettrico, un impianto per la distribuzione del gas GPL (serbato in bombole) per i fuochi

della cucina e un impianto elettrico per l'illuminazione e la forza motrice (prese);

- **difformità energetica, dovuta all'obblitorio (la vendita giudiziaria dell'appartamento con sub catastale 4 è una cessione di un'unità residenziale che non è esclusa dall'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005 e dall'Appendice A dell'Allegato 1 del D. M. 26.6.2015) ma inesistente Attestato di Prestazione Energetica o APE ex D. Lgs. n. 192/2005 (non consentono di dedurre alcunché in merito all'esistenza dell'APE né le improduttive dichiarazioni dell'esecutato [REDACTED] rese nel sopralluogo nell'appartamento con sub catastale 4 del 25.2.2025 e né il reperito titolo d'acquisto in favore dello stesso esecutato, rappresentato dalle vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 -rep. n. 11961 e racc. n. 4749- in quanto anteriore all'entrata in vigore del D. Lgs. n. 192/2005) (cfr. capitolo 2) [allegato 02.02] [allegato 05.01], sanabile con un Attestato redatto a cura del suo futuro acquirente del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria previo sborno ad un tecnico delle spese di regolarizzazione energetica dell'appartamento con sub catastale 4 (Sre) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 300,00 euro.**

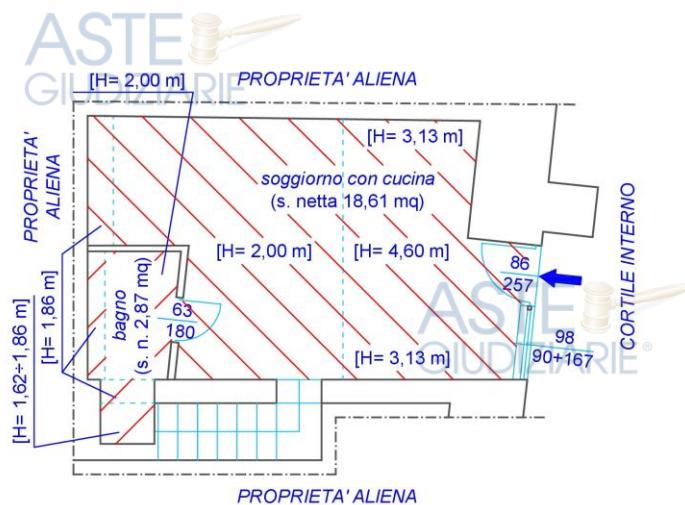
Lo stato di manutenzione dell'appartamento con sub catastale 4 [allegato 03.01] pignorato può definirsi, sfruttando la *scala ordinale* introdotta poc'anzi, "mediocre" (*Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, Capitolo 9, paragrafo 9.4.4).

X-X-X LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) X-X-X

Il portoncino a un battente in legno (figg. 11 e 36) per l'ingresso all'appartamento con sub catastale 7 pignorato (fig. 11; figg. da 35 a 55) [allegato 03.02] introduce in un soggiorno con cucina (superficie netta di 18,61 mq; altezza utile variabile di 2,00÷4,60 m) finestrato sul cortile interno (figg. da 37 a 45) nel quale vi è l'ingresso al bagno (superficie netta di 2,87 mq; altezza utile variabile di 1,62÷2,00 m) cieco provvisto di vaso, lavabo e doccia (figg. 46, 47 e 48) e alla scala interna (figg. 49 e 50) per l'accesso al soppalco con letti



(superficie netta di 13,97 mq; altezza utile variabile di 1,00÷2,48 m) aero-illuminato sia dai citati portoncino e finestra (**figg. da 51 a 55**).



superficie principale 35,45 mq

**PLANIMETRIA DELLE SUPERFICI NETTE (CALPESTABILI)
EFFETTIVE DELL'APPARTAMENTO CON SUB CATASTALE 7
(rapp.1/100)**

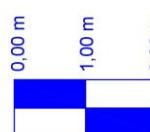


Fig. 35 – Planimetria urbanistica attuale delle superfici nette (calpestabili) effettive dell'appartamento con sub catastale 7 pignorato risalente al sopralluogo del

19/25.2.2025

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]
 Pagina 57 di 174





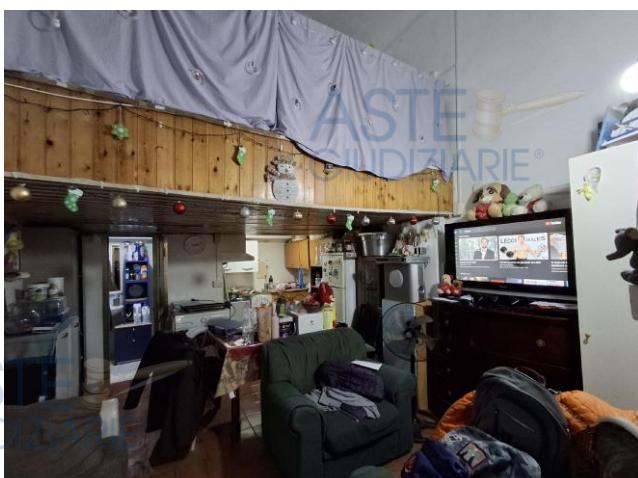
Figg. 36 e 37 - **Fabbricato (SINISTRA), portoncino d'ingresso all'appartamento con sub catastale 7 (SINISTRA) e soggiorno con cucina (DESTRA)**



Figg. 38 e 39 – **Soggiorno con cucina**



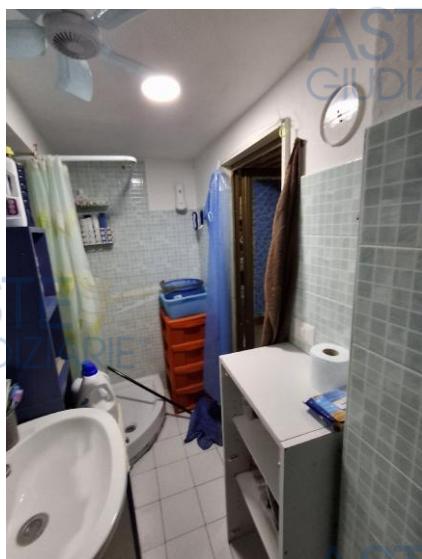
Figg. 40 e 41 – Soggiorno con cucina



Figg. 42 e 43 – Soggiorno con cucina



Figg. 44 e 45 – Soggiorno con cucina



Figg. 46, 47 e 48 – Bagno



Figg. 49 e 50 – Scala interna



Figg. 51 e 52 – Soppalco con letti



Figg. 53 e 54 – Soppalco con letti



Fig. 55 – Soppalco con letti

L'appartamento con sub catastale 7 [allegato 03.02] pignorato presenta:

- una superficie netta (calpestabile) coperta di 35,45 mq (soggiorno con cucina, bagno e soppalco con letti);
- un'altezza degli ambienti variabile tra 1,00 m e 4,60 m;
- pavimentazioni ceramiche in tutti gli ambienti;
- rivestimenti ceramici posti per un'altezza basale di circa 1,80 m sulle pareti della zona cottura del soggiorno con cucina e per un'altezza basale di circa 1,60 m sulle pareti del bagno;
- pareti non rivestite e soffitti protetti con intonaco tinteggiato con pitture tradizionali;
- portoncino d'ingresso a un battente in legno;

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]

Pagina 62 di 174



- finestra inferiore nel *soggiorno con cucina* a due battenti in legno-vetro e finestra superiore nel *soggiorno con cucina* composta da una grata metallica a due battenti;
- porta interna a un battente in alluminio anodizzato-vetro per l'accesso al *bagno*;
- impianti tecnologici costituiti da un impianto di scarico delle acque bianche e nere, un impianto idrico-sanitario con produzione di acqua calda sanitaria mediante un boiler elettrico, un impianto per la distribuzione del gas GPL (serbato in bombole) per i fuochi del *soggiorno con cucina* e un impianto elettrico per l'illuminazione e la forza motrice (prese);
- **difformità energetica, dovuta all'obbligatorio (la vendita giudiziaria dell'appartamento con sub catastale 7 è una cessione di un'unità residenziale che non è esclusa dall'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005 e dall'Appendice A dell'Allegato 1 del D. M. 26.6.2015) ma inesistente Attestato di Prestazione Energetica o APE ex D. Lgs. n. 192/2005 (non consentono di dedurre alcunché in merito all'esistenza dell'APE né le improduttive dichiarazioni dell'esecutato rese nel sopralluogo nell'appartamento con sub catastale 7 del 25.2.2025 e né il reperito titolo d'acquisto in favore dello stesso esecutato, rappresentato dalle vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 -rep. n. 11961 e racc. n. 4749- in quanto anteriore all'entrata in vigore del D. Lgs. n. 192/2005) (cfr. capitolo 2) [allegato 02.02] [allegato 05.01], sanabile con un Attestato redatto a cura del suo futuro acquirente del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria previo sborso ad un tecnico delle spese di regolarizzazione energetica dell'appartamento con sub catastale 7 (Sre) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 300,00 euro.**

Lo stato di manutenzione dell'appartamento con sub catastale 7 **[allegato 03.02]** pignorato può definirsi, sfruttando la *scala ordinale* introdotta poc'anzi, "mediocre" (*Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, Capitolo 9, paragrafo 9.4.4).



X-X-X LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X



Il portoncino a un battente in legno (**fig. 58**) per l'ingresso al *locale sottoscala con sub catastale 8 pignorato* (**fig. 56; figg. da 58 a 66**) [**allegato 03.04**] introduce in un *sottoscala* (*superficie netta di 10,56 mq*; altezza utile variabile di 0,60÷3,65 m) finestrato sul *cortile interno* e sulla *cassa scale* (**figg. da 59 a 66**).

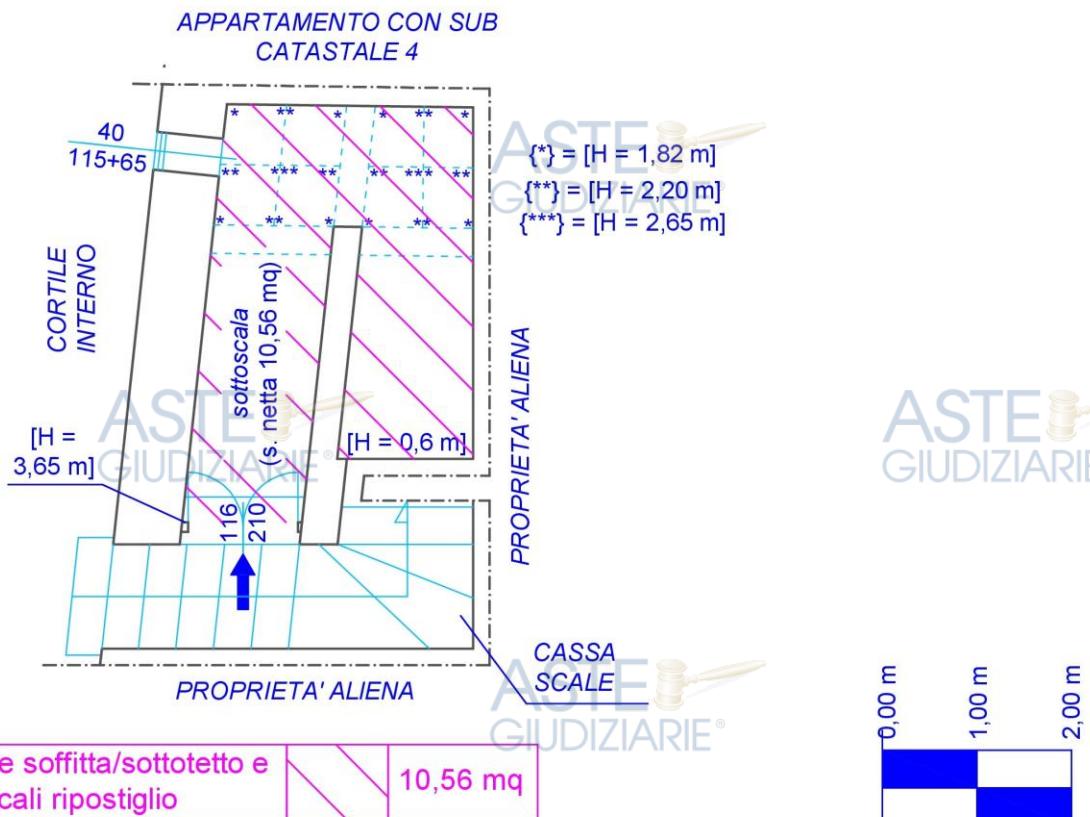


Fig. 56 – Planimetria urbanistica attuale delle superfici nette (calpestabili) effettive e legittime e legittimabili del locale sottoscala con sub catastale 8 pignorato risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025



Figg. 57 e 58 – Fabbricato (SINISTRA e DESTRA), cassa scale (SINISTRA e DESTRA) e portoncino d'ingresso al locale sottoscala con sub catastale 8 (DESTRA)



Figg. 59, 60 e 61 – Sottoscala



Figg. 62 e 63 – Sottoscala



Figg. 64 e 65 – Sottoscala



Fig. 66 – Sottoscala

Il locale sottoscala con sub catastale 8 [allegato 03.04] pignorato presenta:

- una superficie netta (calpestabile) coperta di 10,56 mq (sottoscala);
- un'altezza dell'unico ambiente variabile tra 0,60 m e 3,65 m;
- pavimentazione in cemento;
- pareti e soffitti protetti con intonaco tinteggiato con pitture tradizionali;
- portoncino d'ingresso a due battenti in legno;
- finestra sul cortile interno composta da una grata metallica fissa e finestra sulla cassa scale a due battenti in legno-vetro con protezione esterna a mezzo di una griglia metallica;
- assenza di impianti tecnologici;
- assenza di difformità energetica dovuta all'inesistente Attestato di Prestazione Energetica o APE ex D. Lgs. n. 192/2005 (non consentono di dedurre alcunché in merito all'esistenza dell'APE le improduttive dichiarazioni dell'esecutato Luciano Catuogno rese nel sopralluogo nel locale sottoscala con sub catastale 8 del 25.2.2025) del locale sottoscala con sub catastale 8 in quanto la sua vendita giudiziaria riguarda la cessione di un magazzino o di un locale deposito (categoria catastale C/2) che è esclusa sia dall'art. 3, comma 3, lettera e) del D. Lgs. n. 192/2005



e sia dal comma 1, lettera d) dell'Appendice A dell'Allegato 1 del D. M. 26.6.2015 (**cfr. capitolo 2 [allegato 02.02]**).

Lo stato di manutenzione del *locale sottoscala con sub catastale 8* [**allegato 03.04**] pignorato può definirsi, sfruttando la *scala ordinale* introdotta poc'anzi, “mediocre” (*Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, *Capitolo 9, paragrafo 9.4.4*).

3.4 QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il “**QUESITO n. 3**” (“procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”) è il seguente [**allegato 01.02**]:

“L’esperto deve procedere all’identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l’esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all’attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l’assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell’ipotesi in cui il primo atto d’acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l’esperto dovrà produrre l’estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.l.a del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l’esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.l.a del C.T. alla p.l.a attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);





- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla 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,

precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.”

X-X-X-X IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PASSAGGI DI PROPRIETA' E CATASTALI X-X-X-X



X-X-X **LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4)** X-X-X

Sulla scorta:

- del reperito negozio d'acquisto in favore dell'esecutato rappresentato dalle vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749) **[allegato 05.01]** costituente l'atto *inter vivos* a carattere traslativo nel periodo almeno ventennale sottostante alla data del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento;
- del sottostante reperito titolo di provenienza rappresentato dalla vendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 9.5.2003 (rep. n. 10821 e racc. n. 4109) **[allegato 05.02]**;
- dell'ulteriore sottostante reperito titolo di provenienza rappresentato dalla compravendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 20.1.1971 (rep. n. 6803 e racc. n. 855) **[allegato 05.03]**;
- della reperita visura catastale **[allegato 06.03]** e dell'assente planimetria catastale **[allegato 06.03] [allegato 06.06]**;

si indicano appresso con riferimento al predetto periodo almeno ventennale i passaggi di proprietà e catastali dell'*appartamento con sub catastale 4* pignorato, attualmente censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 103,29 euro, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzi n. 52, piano T, in testa all'esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) per la proprietà di 1/1 **[allegato 04]** **[allegato 06.03]**:

- Variazione catastale del 29.10.2013 (prat. n. NA0489619) in atti dal 29.10.2013 per (G. A. F.) classamento incoerente (prot. n. 122469.1/2013) con formazione del cespite censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 103,29 euro, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzi n. 52, piano T **[allegato 06.03] [allegato 06.06]**.
- Vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e

racc. n. 4749), trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34955/20630, con le quali, tra l'altro, [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]), celibe **[allegato 07.01]**, acquistava da [REDACTED] (nato a [REDACTED] - NA- il [REDACTED]), coniugato in regime di separazione, l'immobile facente “*parte del fabbricato in Napoli alla Via Giuseppe Piazzi n. 52 e precisamente*” lo “*appartamento al piano terra, composto da due vani catastali, con ingresso dal cortile interno al fabbricato, sulla destra dopo la cassa scale*”, “*confinante con cortile interno, cassa scale, proprietà [REDACTED]*” con sub catastale 8 e “*giardino proprietà [REDACTED] - [REDACTED]*” e “*riportato nel N. C. E. U. del Comune di Napoli, in ditta parte venditrice*”, “*Sez. [REDACTED], fol. [REDACTED], p.la [REDACTED], sub 4, Via Piazzi Giuseppe, n. 52, piano T, Z. c. 3, Cat. A/5, Cl. 2, Vani 2, R. C. Euro 59,91*” **[allegato 05.01]**. Il “*lastrico solare che copre l'intero fabbricato, al quale si accede da una scala mobile esistente sul ballatoio all'ultimo piano*”, “*rimane di proprietà della parte venditrice*” **[allegato 05.01]**.

- Vendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 9.5.2003 (rep. n. 10821 e racc. n. 4109), registrata all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli il 26.5.2003 al n. 2435/1V e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 16.5.2003 ai nn. 11477/7434, con la quale, tra l'altro, [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]), coniugato in regime di separazione, acquistava da [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]), coniugato in regime di separazione dei beni, l'immobile facente “*parte del fabbricato in Napoli alla Via Giuseppe Piazzi n. 52 e precisamente*” lo “*appartamento al piano terra, composto da due vani con accessori*”, “*confinante con cortile interno, cassa scale, proprietà [REDACTED]*” e “*terraneo*” con sub catastale 7 e “*riportato nel N. C. E. U. del Comune di Napoli, Sez. [REDACTED], fol. [REDACTED], p.la [REDACTED], sub 4, Via Piazzi Giuseppe, n. 52, piano T, Z. c. 3, Cat. A/5, Cl. 2, Vani 2, R. C. Euro 59,91*” **[allegato 05.02]**. “*Nella vendita è compresa la proprietà esclusiva del lastrico solare che copre l'intero fabbricato, a cui si accede da una scala mobile esistente sul ballatoio all'ultimo piano*” **[allegato 05.02]**.

- Variazione catastale del 1.1.1992 del quadro tariffario con formazione del cespite censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4, zona censuaria 3, categoria A/5, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 116.000,00 lire, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzi n. 52, piano T **[allegato 06.03]** **[allegato 06.06]**.

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]
Pagina 71 di 174



- Variazione catastale del 30.6.1987 per impianto meccanografico con formazione del cespote censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4, zona censuaria 3, categoria A/5, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 0,28 euro o 540,00 lire, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzi n. 52, piano T **[allegato 06.03]** **[allegato 06.06]**.
- Compravendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 20.1.1971 (rep. n. 6803 e racc. n. 855), registrata all'Ufficio del Registro di Sorrento il 27.1.1971 al n. 138 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 27.1.1971 ai nn. 5109/3998, con la quale, tra l'altro, [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].[REDACTED].[REDACTED]) acquistava dai fratelli [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].[REDACTED].[REDACTED]; fu [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].[REDACTED].[REDACTED]; fu [REDACTED]; vedova [REDACTED]), nonché dalla figlia di quest'ultima [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].[REDACTED].[REDACTED]) "tutti i diritti pari a un terzo (1/3) ciascuno di loro spettanza" sull'immobile facente "parte del fabbricato sito in Napoli alla Via Giuseppe Piazzi numero 52 e precisamente" su "un terraneo di vani due (2) facente parte del detto fabbricato", "confinante da un lato con l'interno del cortile, da altro lato con tromba di scale" e "da altro lato con altro terraneo di proprietà [REDACTED]" e accatastato, "in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 (un terzo), [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 (un terzo) e [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 (un terzo)", "presso l'U. T. E. di Napoli", "partita [REDACTED]", "foglio [REDACTED]", "mappa [REDACTED]", "subalterno 4", "Cat. A/5", "R. C. £. 540" **[allegato 05.03]**.
- Variazione catastale del 30.4.1962 per impianto meccanografico con formazione del cespote censito nel N. C. T. di Napoli, foglio 78, particella 604, qualità ente urbano, superficie 4 are e 50 centiare (450,00 mq) **[allegato 06.01]**.
- Sentenza del Tribunale di Torino del 25.5.1956 con la quale veniva dichiarato il fallimento, trascritto a Napoli il 20.1.1959 ai nn. 2446/1832, di [REDACTED] [REDACTED] (fu [REDACTED]), a seguito del quale con decreto del 2.10.1959, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli ai nn. 38281/28124, venivano aggiudicati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].[REDACTED].[REDACTED]), tra l'altro, "tutti i diritti" sull'immobile innanzi indicato oggetto della compravendita stipulata dal notaio [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] il 20.1.1971 (rep. n. 6803 e racc. n. 855)



[allegato 05.03].

- Successione legittima di [REDACTED] (fu [REDACTED]) deceduta a [REDACTED] il [REDACTED], registrata al n. 675, vol. 1410 e trascritta il 23.6.1955 ai nn. 25063/18895, con la quale i fratelli [REDACTED] (nato a [REDACTED] -NA- il [REDACTED]; fu [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] -NA- il [REDACTED]; fu [REDACTED]; vedova [REDACTED]) nonché il probabile ulteriore fratello [REDACTED] (fu [REDACTED]), ciascuno per la quota di 1/3, ereditavano dalla defunta, tra l'altro, “*tutti i diritti*” sull'immobile innanzi indicato oggetto della compravendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 20.1.1971 (rep. n. 6803 e racc. n. 855) **[allegato 05.03]**.

X-X-X LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) X-X-X

Sulla scorta:

- del reperito negozio d'acquisto in favore dell'esecutato rappresentato dalle vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749) **[allegato 05.01]** costituente l'atto *inter vivos* a carattere traslativo nel periodo almeno ventennale sottostante alla data del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento;
- del sottostante reperito titolo di provenienza rappresentato dalla vendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 9.5.2003 (rep. n. 10821 e racc. n. 4109) **[allegato 05.02]**;
- dell'ulteriore sottostante reperito titolo di provenienza rappresentato dalla compravendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 20.1.1971 (rep. n. 6803 e racc. n. 855) **[allegato 05.03]**;
- della reperita visura catastale **[allegato 06.04]** e dell'assente planimetria catastale **[allegato 06.04] [allegato 06.06]**;

si indicano appresso con riferimento al predetto periodo almeno ventennale i passaggi di proprietà e catastali dell'*appartamento con sub catastale 7* pignorato, attualmente censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 7, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 77,47 euro, indirizzo catastale via

Giuseppe Piazz n. 52, piano T, in testa all'esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) per la proprietà di 1/1 **[allegato 04]**

[allegato 06.04]:

- Variazione catastale del 29.10.2013 (prat. n. NA0489642) in atti dal 29.10.2013 per (G. A. F.) classamento incoerente (prot. n. 122479.1/2013) con formazione del cespite censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 7, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 77,47 euro, indirizzo catastale via Giuseppe Piazz n. 52, piano T **[allegato 06.04] [allegato 06.06]**.
- Vendite stipulate dal notaio [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749), trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34955/20630, con le quali, tra l'altro, [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] -NA- il [REDACTED]), celibe **[allegato 07.01]**, acquistava da [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]), coniugato in regime di separazione dei beni, l'immobile facente “*parte del fabbricato in Napoli alla Via Giuseppe Piazz n. 52 e precisamente*” lo “*appartamento al piano terra, composto da un vano con accessori, con ingresso dal cortile interno, prima porta a sinistra dopo l'androne, locato alla signora [REDACTED]*”, “*confinante con cortile interno, proprietà [REDACTED] - [REDACTED]*” e “*proprietà [REDACTED] - [REDACTED]*” e “*riportato nel N. C. E. U. del Comune di Napoli, in ditta parte venditrice, Sez. [REDACTED], fol. [REDACTED], p.la [REDACTED], sub 7, Via Piazz Giuseppe, n. 52, piano T, Z. c. 3, Cat. A/5, Cl. 3, Vani 1,5, R. C. Euro 52,68*” **[allegato 05.01]**. Il “*lastrico solare che copre l'intero fabbricato, al quale si accede da una scala mobile esistente sul ballatoio all'ultimo piano*”, “*rimane di proprietà della parte venditrice*” **[allegato 05.01]**.
- Vendita stipulata dal notaio [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] il 9.5.2003 (rep. n. 10821 e racc. n. 4109), registrata all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Napoli il 26.5.2003 al n. 2435/1V e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 16.5.2003 ai nn. 11477/7434, con la quale, tra l'altro, [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]), coniugato in regime di separazione, acquistava da [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]), coniugato in regime di separazione dei beni, l'immobile facente “*parte del fabbricato in Napoli alla Via Giuseppe Piazz n. 52 e precisamente*” lo “*appartamento al piano terra, composto da un vano con accessori*”, “*confinante*

con cortile interno, cassa scale, proprietà [REDACTED] e “terraneo” con sub catastale 4 e “riportato nel N. C. E. U. del Comune di Napoli, Sez. [REDACTED], fol. [REDACTED] p.la [REDACTED], sub 7, Via Giuseppe Giuseppe, n. 52, piano T, Z. c. 3, Cat. A/5, Cl. 3, Vani 1,5, R. C. Euro 52,68” **[allegato 05.02]**. “Nella vendita è compresa la proprietà esclusiva del lastrico solare che copre l’intero fabbricato, a cui si accede da una scala mobile esistente sul ballatoio all’ultimo piano” **[allegato 05.02]**.

- Variazione catastale del 1.1.1992 del quadro tariffario con formazione del cespite censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 7, zona censuaria 3, categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 102.000,00 lire, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzesi n. 52, piano T **[allegato 06.04] [allegato 06.06]**.
- Variazione catastale del 30.6.1987 per impianto meccanografico con formazione del cespite censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 7, zona censuaria 3, categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 0,25 euro o 483,00 lire, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzesi n. 52, piano T **[allegato 06.04] [allegato 06.06]**.
- Compravendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 20.1.1971 (rep. n. 6803 e racc. n. 855), registrata all’Ufficio del Registro di Sorrento il 27.1.1971 al n. 138 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 27.1.1971 ai nn. 5109/3998, con la quale, tra l’altro, [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].[REDACTED].[REDACTED]) acquistava dai fratelli [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].[REDACTED].[REDACTED]; fu [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].[REDACTED].[REDACTED]; fu [REDACTED]; vedova [REDACTED]), nonché dalla figlia di quest’ultima [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].[REDACTED].[REDACTED]) “tutti i diritti pari a un terzo (1/3) ciascuno di loro spettanza” sull’immobile facente “parte del fabbricato sito in Napoli alla Via Giuseppe Piazzesi numero 52 e precisamente” su “un terraneo di vani 1, 1/2 facente parte del detto fabbricato”, “confinante da un lato con l’interno del cortile, da altro lato con il retro del negozio su Via Piazzesi, da altro lato con terraneo di proprietà [REDACTED]” e “dall’ultimo lato con il fabbricato di proprietà aliena” e accatastato, “in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 (un terzo), [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 (un terzo) e [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 (un terzo)”, “presso l’U. T. E. di Napoli”, “partita [REDACTED]”, “foglio [REDACTED]”, “mappa [REDACTED]”, “subalterno 7”, “Cat. A/5”, “R. C. £. 483” **[allegato 05.03]**.



- Variazione catastale del 30.4.1962 per impianto meccanografico con formazione del cespote censito nel N. C. T. di Napoli, foglio 78, particella 604, qualità ente urbano, superficie 4 are e 50 centiare (450,00 mq) **[allegato 06.01]**.
- Sentenza del Tribunale di Torino del 25.5.1956 con la quale veniva dichiarato il fallimento, trascritto a Napoli il 20.1.1959 ai nn. 2446/1832, di [REDACTED] (fu [REDACTED]), a seguito del quale con decreto del 2.10.1959, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli ai nn. 38281/28124, venivano aggiudicati a [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]), tra l'altro, “*tutti i diritti*” sull'immobile innanzi indicato oggetto della compravendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 20.1.1971 (rep. n. 6803 e racc. n. 855) **[allegato 05.03]**.
- Successione legittima di [REDACTED] (fu [REDACTED]) deceduta a [REDACTED] il [REDACTED], registrata al n. 675, vol. 1410 e trascritta il 23.6.1955 ai nn. 25063/18895, con la quale i fratelli [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]; fu [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]; fu [REDACTED]; vedova [REDACTED]) nonché il probabile ulteriore fratello [REDACTED] (fu [REDACTED]), ciascuno per la quota di 1/3, ereditavano dalla defunta, tra l'altro, “*tutti i diritti*” sull'immobile innanzi indicato oggetto della compravendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 20.1.1971 (rep. n. 6803 e racc. n. 855) **[allegato 05.03]**.

X-X-X **LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8)** X-X-X

Sulla scorta:

- del reperito negozio d'acquisto in favore dell'esecutato rappresentato dalle vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749) **[allegato 05.01]** costituente l'atto *inter vivos* a carattere traslativo nel periodo almeno ventennale sottostante alla data del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento;
- del sottostante reperito titolo di provenienza rappresentato dalla compravendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 20.1.1971 (rep. n. 6803 e racc.



n. 855) [allegato 05.03];

- della reperita visura catastale [allegato 06.05] e dell'assente planimetria catastale [allegato 06.05] [allegato 06.06];

si indicano appresso con riferimento al predetto periodo almeno ventennale i passaggi di proprietà e catastali del *locale sottoscala con sub catastale 8* pignorato, attualmente censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 8, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 24,48 euro o 47.400,00 lire, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzi n. 52, piano T, in testa all'esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) per la proprietà di 1/1 [allegato 04] [allegato 06.05]:

- Vendite stipulate dal notaio [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749), trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 14.12.2004 ai nn. 34956/20631, con le quali, tra l'altro, [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]), celibe [allegato 07.01], acquistava da [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]), coniugato in regime di separazione dei beni, lo "IMMOBILE" "facente parte del fabbricato in Napoli alla Via Giuseppe Piazzi n. 52 e precisamente" "piccolo locale terraneo sottoscala, di mq. 10 (dieci) circa, posto sulla destra entrando nel cortile, adiacente la cassa scale", "confinante con cortile", appartamento "terraneo" con sub catastale 4 e "cassa scale per due lati" e "riportato nel N. C. E. U. del Comune di Napoli, Sez. [REDACTED], fol. [REDACTED], p.la [REDACTED], sub 8, Via Piazzi Giuseppe, n. 52, piano T, Z. c. 3, Cat. C/2, Cl. 6, mq. 6", "R. C. Euro 24,48" [allegato 05.01].
- Variazione catastale del 1.1.1992 del quadro tariffario con formazione del cespote censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 8, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 24,48 euro o 47.400,00 lire, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzi n. 52, piano T [allegato 06.05] [allegato 06.06].
- Variazione catastale del 30.6.1987 per impianto meccanografico con formazione del cespote censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 8, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 0,05 euro o 100,00 lire, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzi n. 52, piano T [allegato 06.05]

[allegato 06.06].

- Compravendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 20.1.1971 (rep. n. 6803 e racc. n. 855), registrata all'Ufficio del Registro di Sorrento il 27.1.1971 al n. 138 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 27.1.1971 ai nn. 5109/3998, con la quale, tra l'altro, [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].[REDACTED].[REDACTED]) acquistava dai fratelli [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].[REDACTED].[REDACTED]; fu [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].[REDACTED].[REDACTED]; fu [REDACTED]; vedova [REDACTED]), nonché dalla figlia di quest'ultima [REDACTED] Maria [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].[REDACTED].[REDACTED]) "tutti i diritti pari a un terzo (1/3) ciascuno di loro spettanza" sull'immobile facente "parte del fabbricato sito in Napoli alla Via Giuseppe Piazzi numero 52 e precisamente" su "un appartamentino facente parte sempre del detto fabbricato al secondo piano composto di vani 3,5 nonché di un piccolo sgabuzzino accessorio a detto appartamentino, confinante l'appartamentino da un lato con tromba di scala, da altro lato con l'interno del cortile", "da altro lato con affaccio sul giardino di proprietà [REDACTED] e dall'ultimo lato con appartamento al secondo piano di proprietà [REDACTED]" "mentre l'annesso piccolo sgabuzzino accessorio a detto appartamentino trovasi all'inizio della rampa di scala e più precisamente dopo i primi scalini a sinistra per chi sale" e accatastato, "in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 (un terzo), [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 (un terzo) e [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 (un terzo)", "presso l'U. T. E. di Napoli", "partita [REDACTED]", "foglio [REDACTED]", "mappa [REDACTED]", "subalterno [REDACTED]", "Cat. A/4", "R. C. £. 1281"

[allegato 05.03].

- Variazione catastale del 30.4.1962 per impianto meccanografico con formazione del cespote censito nel N. C. T. di Napoli, foglio 78, particella 604, qualità ente urbano, superficie 4 are e 50 centiare (450,00 mq) **[allegato 06.01]**.
- Sentenza del Tribunale di Torino del 25.5.1956 con la quale veniva dichiarato il fallimento, trascritto a Napoli il 20.1.1959 ai nn. 2446/1832, di [REDACTED] [REDACTED] (fu [REDACTED]), a seguito del quale con decreto del 2.10.1959, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli ai nn. 38281/28124, venivano aggiudicati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].[REDACTED].[REDACTED]), tra l'altro, "tutti i diritti" sull'immobile innanzi indicato oggetto della compravendita stipulata dal notaio [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] il 20.1.1971 (rep. n. 6803 e racc. n. 855)

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]
Pagina 78 di 174



[allegato 05.03].

- Successione legittima di [REDACTED] (fu [REDACTED]) deceduta a [REDACTED] il [REDACTED], registrata al n. 675, vol. 1410 e trascritta il 23.6.1955 ai nn. 25063/18895, con la quale i fratelli [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]; fu [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]; fu [REDACTED]; vedova [REDACTED]) nonché il probabile ulteriore fratello [REDACTED] (fu [REDACTED]), ciascuno per la quota di 1/3, ereditavano dalla defunta, tra l'altro, “*tutti i diritti*” sull'immobile innanzi indicato oggetto della compravendita stipulata dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 20.1.1971 (rep. n. 6803 e racc. n. 855) **[allegato 05.03]**.



X-X-X-X RISPONDENZA FORMALE CATASTALE X-X-X-X

X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) X-X-X



Esiste una esatta rispondenza formale dei dati essenziali di identificazione catastale (N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4) **[allegato 06.03]** in quanto vi è congruenza di tali dati citati:

- nel pignoramento notificato all'esecutato [REDACTED] il giorno 18.12.2024 **[allegato 04.01]** e quelli indicati negli atti del Catasto con riferimento allo stesso giorno **[allegato 06.03]**;
- nella nota di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento presentata il giorno 14.1.2025 **[allegato 04.03]** e quelli indicati negli atti del Catasto con riferimento allo stesso giorno **[allegato 06.03]**;
- nel negozio di acquisto rappresentato dalle vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749) **[allegato 05.01]** e quelli indicati negli atti del Catasto con riferimento allo stesso giorno **[allegato 06.03]**.



X-X-X LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) X-X-X





Esiste una esatta rispondenza formale dei dati essenziali di identificazione catastale (N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 7) **[allegato 06.04]** in quanto vi è congruenza di tali dati citati:

- nel pignoramento notificato all'esecutato [REDACTED] il giorno 18.12.2024 **[allegato 04.01]** e quelli indicati negli atti del Catasto con riferimento allo stesso giorno **[allegato 06.04]**;
- nella nota di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento presentata il giorno 14.1.2025 **[allegato 04.03]** e quelli indicati negli atti del Catasto con riferimento allo stesso giorno **[allegato 06.04]**;
- nel negozio di acquisto rappresentato dalle vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749) **[allegato 05.01]** e quelli indicati negli atti del Catasto con riferimento allo stesso giorno **[allegato 06.04]**.

X-X-X **LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8)** X-X-X

Esiste una esatta rispondenza formale dei dati essenziali di identificazione catastale (N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 8) **[allegato 06.05]** in quanto vi è congruenza di tali dati citati:

- nel pignoramento notificato all'esecutato [REDACTED] il giorno 18.12.2024 **[allegato 04.01]** e quelli indicati negli atti del Catasto con riferimento allo stesso giorno **[allegato 06.05]**;
- nella nota di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento presentata il giorno 14.1.2025 **[allegato 04.03]** e quelli indicati negli atti del Catasto con riferimento allo stesso giorno **[allegato 06.05]**;
- nel negozio di acquisto rappresentato dalle vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749) **[allegato 05.01]** e quelli indicati negli atti del Catasto con riferimento allo stesso giorno **[allegato 06.05]**.

X-X-X-X "DIFFORMITA' SOSTANZIALI" DELL'ULTIMA PLANIMETRIA CATASTALE

X-X-X-X





X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) -

LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) -

LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X

Per il quesito in argomento si rimanda alle “differenze sostanziali” dell’inesistente planimetria catastale all’odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 discusse in merito al diritto reale e al bene pignorati indicati nel “QUESITO n. 1” (“identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”) ([cfr. paragrafo 3.1](#)).

3.5 QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Il “QUESITO n. 4” (“procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”) è il seguente [\[allegato 01.02\]](#):

“L’esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ___, piano ___ int. ___ ; è composto da _____, confina con _____ a sud, con ___ a nord, con ___ ad ovest, con ___ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio ___, p.la ___ (ex p.la ___ o già scheda ___), sub ____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ___ del ___, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a ___); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme ___) rispetto alla istanza di condono n. ___ presentata il ___, oppure, l’immobile è abusivo e a parere dell’esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. ___ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]
Pagina 81 di 174





PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.”

X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) X-X-X

Lotto 1. Diritto di proprietà, in testa all'esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), dell'unità immobiliare [allegato 02] [allegato 03] [allegato 04] [allegato 05] [allegato 06] [allegato 07] [allegato 08] [allegato 09] [allegato 10]:

- **Facente “parte del fabbricato in Napoli alla Via Giuseppe Piazzi n. 52”.**
- **Consistente nello “appartamento al piano terra, composto da due vani catastali, con ingresso dal cortile interno al fabbricato, sulla destra dopo la cassa scale”.**
- **Confinante “con cortile interno, cassa scale”, locale sottoscala con sub catastale 8 e “giardino proprietà [REDACTED] - [REDACTED]”.**
- **Censita nel N. C. E. U. di Napoli, sezione SCA, foglio 23, particella 599, sub 4, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 103,29 euro, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzi n. 52, piano T, in testa all'esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) per la proprietà di 1/1.**
- **Avente la conformità catastale (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985) degli essenziali di identificazione catastale (N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4) all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025.**
- **Gravata da “difformità sostanziali” dell'inesistente planimetria catastale all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 (comma 1-bis Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] I.I.I. / [REDACTED] [REDACTED]**





dell'art. 29 della L. n. 52/1985), dovute proprio all'inesistenza di tale planimetria, sanabili con l'accatastamento di tale odierno stato di fatto (dichiarazione catastale con software "DOCFA" – "Documento Catasto Fabbricati") redatto a cura del futuro acquirente dell'appartamento con sub catastale 4 in una vendita giudiziaria previo sborno ad un tecnico delle spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento con sub catastale 4 (Src) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 500,00 euro.

- Primitivamente legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio in quanto, in assenza di titoli edilizi desumibili sia dai reperiti titoli di proprietà e sia dalle sei certificazioni edilizie richieste ai competenti uffici tecnici comunali (certificazioni edilizie con prott. PG/2025/564501 del 23.6.2025, PG./2025/716151 dell'8.8.2025, P.G./2025/504723 del 3.6.2025 e P.G./2025/505476 del 3.6.2025 della Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli; certificazione edilizia con prot. PG/2025/0578177 del 26.6.2025 dell'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condomo Edilizio - Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli; certificazione edilizia con prot. PG/2025/0573087 del 25.6.2025 dell'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condomo Edilizio - Settore Condomo Edilizio del Comune di Napoli), è stata certamente edificata prima del 1876 in quanto trattasi di immobile al piano terra presente sulle tavole grafiche "Osservatorio Astronomico" datata 1940 e "Osservatorio Astronomico con progetto" datata 1876 della cartografia storica di Napoli disegnata a partire dal 1872 sotto la direzione del prof. Federico Schiavoni reperita sul sito del Comune di Napoli <https://www.comune.napoli.it>, e quindi già presente alla data del 16.11.1935 allorquando l'edificazione non era subordinata ad alcuna autorizzazione edilizia: infatti, l'art. 1 del primo Regolamento Edilizio di Napoli entrato in vigore il giorno 16.11.1935 (approvato dal Commissario Straordinario di Governo con le deliberazioni 15.9.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 Divisione II; omologato dal M.LL. PP. – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche il 30.10.1935 n. 14616 Divisione VII) ha





introdotto a partire da questo giorno l'obbligo di tale autorizzazione precisando che “*nel territorio del Comune di Napoli*” ... “*non è permesso eseguire senza preventiva licenza del Sindaco*” .. la ... “*costruzione di nuovi edifici, sopralzi od ampliamenti di quelli esistenti*”. Conseguentemente, in mancanza sia di grafici abilitativi edilizi acclusi ai reperiti citati titoli di proprietà e alle sei menzionate certificazioni edilizie e sia di planimetrie catastali, la dichiarazione di abitabilità/agibilità (D.P.R. n. 380/2001, art. 24) non è stata mai rilasciata e non è necessaria e, ai sensi del quarto e quinto periodo del comma 1-bis dell'art. 9-bis del D. P. R. n. 380/2001, la consistenza edilizia legittima dell'*appartamento con sub catastale 4* è riconducibile all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025.

- Priva di difformità urbanistico-edilizie (abusì edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento con sub catastale 4*.
- Avente una difformità energetica, dovuta all'obbligatorio (la vendita giudiziaria dell'*appartamento con sub catastale 4* è una cessione di un'unità residenziale che non è esclusa dall'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005 e dall'Appendice A dell'Allegato 1 del D. M. 26.6.2015) ma inesistente Attestato di Prestazione Energetica o APE ex D. Lgs. n. 192/2005 (non consentono di dedurre alcunché in merito all'esistenza dell'APE né le improduttive dichiarazioni dell'esecutato [REDACTED] rese nel sopralluogo nell'*appartamento con sub catastale 4* del 25.2.2025 e né il reperito titolo d'acquisto in favore dello stesso esecutato, rappresentato dalle vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 -rep. n. 11961 e racc. n. 4749- in quanto anteriore all'entrata in vigore del D. Lgs. n. 192/2005), sanabile con un Attestato redatto a cura del suo futuro acquirente del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria previo sborno ad un tecnico delle spese di regolarizzazione energetica dell'*appartamento con sub catastale 4* (Sre) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 300,00 euro.
- Avente una difformità degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari, dovuta alla data del 17.9.2025 della certificazione





dell'Amministratore condominiale (dichiaratosi in persona del dr. Massimiliano [REDACTED] fin dal mese di luglio dell'anno 2019; studio in [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED]; p. e. c. [REDACTED].[REDACTED]@[REDACTED].[REDACTED]; telefono mobile [REDACTED]) dell'importo di 17,01 euro (ordinari di 6,57 euro + straordinari di 10,44 euro = 17,01 euro), sanabile con il pagamento degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari fatto a cura del futuro acquirente in una vendita giudiziaria previo sborno all'Amministrazione condominiale delle spese di regolarizzazione degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari dell'appartamento con sub catastale 4 (Sroc) pari all'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 17,01 euro.

- Risulta, attese le dichiarazioni ed i contratti reperiti nei sopralluoghi del 19.2.2025 e 25.2.2025 nonché i documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate costituiti dalla certificazione contrattuale con prot. 64374 del 18.3.2025, dalle certificazioni contrattuali del 4.8.2025 e con prot. 231635 dell'8.9.2025 complete di schede di interrogazione dei contratti con relativi contratti e dalla certificazione contrattuale del 18.8.2025, oggetto di un contratto locativo ad uso abitativo, stipulato il 31.7.2021 tra il locatore nonché esegutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il 18.7.1986; residente fin dal 6.11.2014 in Napoli, via Giuseppe Piaffi N. 52, piano terra; C. F. [REDACTED][REDACTED][REDACTED]) e la conduttrice di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED][REDACTED] (nata a [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]; residente fin dal 20.12.2021 in Napoli, via Giuseppe Piaffi N. 52, piano terra; C. F. [REDACTED][REDACTED][REDACTED]; telefono mobile [REDACTED]; identificata con C. I. E. n. [REDACTED] rilasciata dal Ministero dell'Interno il 28.11.2022), avente durata quadriennale dal 1.8.2021 al 31.7.2025, rinnovabile per altri 4 anni dal 1.8.2025 al 31.7.2029 in mancanza della comunicazione della disdetta del locatore da recapitarsi alla conduttrice almeno 6 mesi prima della scadenza (art. 1 contratto), passibile di recesso della conduttrice previo avviso da recapitarsi al locatore almeno 6 mesi prima della data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile (art. 3 contratto), mai oggetto di comunicazioni all'Agenzia delle Entrate riguardanti l'avveramento di eventi successivi alla registrazione come la





proroga o la risoluzione anticipata, remunerato al canone mensile/annuo di 100,00/1.200,00 euro ed opponibile alla procedura esecutiva poiché registrato, con n. 12177 e serie 3T, presso la Direzione Provinciale Napoli 1 - l'Ufficio Territoriale di Napoli 1 della stessa Agenzia in data 4.8.2021 precedente a quella del 18.12.2024 di notifica del pignoramento all'esecutato nonché a quella del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento.

Si precisa che l'appartamento con sub catastale 4, attese le dichiarazioni ed i contratti reperiti nei sopralluoghi del 19.2.2025 e 25.2.2025, è concretamente occupato dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]; residente fin dal 7.7.2016 in Napoli, via Giuseppe Piazz N. 52, piano terra; C. F. [REDACTED]; telefono mobile [REDACTED]; identificata con C. I. E. n. [REDACTED] rilasciata dal Ministero dell'Interno il 9.4.2024), la quale risulta la conduttrice dell'appartamento con sub catastale 7, costituente il **LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7)** della procedura esecutiva in argomento, in virtù del contratto locativo, censito a proposito dello stesso **LOTTO 2** ed a cui si rimanda, registrato in data 29.7.2021 con n. 11828 e serie 3T presso la Direzione Provinciale Napoli 1 - l'Ufficio Territoriale di Napoli 1 dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, l'appartamento con sub catastale 4 viene stimato considerandolo sia libero che locato.

- Avente un valore locativo, rappresentante l'eventuale importo che un qualsiasi occupante dell'appartamento con sub catastale 4 deve erogare alla procedura esecutiva, di 100,00 euro mensili.
- Acquistata dal suddetto esecutato, celibe, con vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749), trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34955/20630.
- Avente un valore di mercato (valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria) di 38.214,53 euro e 28.660,90 euro in stato rispettivamente non locato e locato.



- Avente un **valore di vendita giudiziaria** (valore da porre a base d'asta giudiziaria) di 36.877,02 euro e 27.657,77 euro in stato rispettivamente non locato e locato.

X-X-X



X-X-X



Lotto 2. Diritto di proprietà, in testa all'esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), dell'unità immobiliare [allegato 02] [allegato 03] [allegato 04] [allegato 05] [allegato 06] [allegato 07] [allegato 08] [allegato 09] [allegato 10]:

- Facente “parte del fabbricato in Napoli alla Via Giuseppe Piazz n. 52”.
- Consistente nello “appartamento al piano terra, composto da un vano con accessori, con ingresso dal cortile interno, prima porta a sinistra dopo l'androne”, nonché da un soppalco coprente parzialmente detto vano.
- Confinante “con cortile interno, proprietà Cancello - Tortora” e “proprietà De Maria”.
- Censita nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 7, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 77,47 euro, indirizzo catastale via Giuseppe Piazz n. 52, piano T, in testa all'esecutato Luciano [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) per la proprietà di 1/1.
- Avente la conformità catastale (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985) degli essenziali di identificazione catastale (N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 7) all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025.
- Gravata da “difformità sostanziali” dell'inesistente planimetria catastale [allegato 06.04] [allegato 06.06] all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985), dovute proprio all'inesistenza di tale planimetria, sanabili con l'accatastamento di tale odierno stato di fatto (dichiarazione catastale con software “DOCFA” – “Documento Catasto Fabbricati”) redatto a cura del futuro acquirente dell'appartamento con sub catastale 7 in una vendita giudiziaria previo sborso ad un tecnico delle spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento con sub catastale 7 (Src)





stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 500,00 euro.

- Primitivamente legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio in quanto, in assenza di titoli edilizi desumibili sia dai reperiti titoli di proprietà e sia dalle sei certificazioni edilizie richieste ai competenti uffici tecnici comunali (certificazioni edilizie con prott. PG/2025/564501 del 23.6.2025, PG./2025/716151 dell'8.8.2025, P.G./2025/504723 del 3.6.2025 e P.G./2025/505476 del 3.6.2025 della Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli; certificazione edilizia con prot. PG/2025/0578177 del 26.6.2025 dell'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli; certificazione edilizia con prot. PG/2025/0573087 del 25.6.2025 dell'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Condono Edilizio del Comune di Napoli), è stata certamente edificata prima del 1876 in quanto trattasi di immobile al piano terra presente sulle tavole grafiche "Osservatorio Astronomico" datata 1940 e "Osservatorio Astronomico con progetto" datata 1876 della cartografia storica di Napoli disegnata a partire dal 1872 sotto la direzione del prof. Federico Schiavoni reperita sul sito del Comune di Napoli <https://www.comune.napoli.it>, e quindi già presente alla data del 16.11.1935 allorquando l'edificazione non era subordinata ad alcuna autorizzazione edilizia: infatti, l'art. 1 del primo Regolamento Edilizio di Napoli entrato in vigore il giorno 16.11.1935 (approvato dal Commissario Straordinario di Governo con le deliberazioni 15.9.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 Divisione II; omologato dal M.LL. PP. – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche il 30.10.1935 n. 14616 Divisione VII) ha introdotto a partire da questo giorno l'obbligo di tale autorizzazione precisando che "nel territorio del Comune di Napoli" ... "non è permesso eseguire senza preventiva licenza del Sindaco" .. la ... "costruzione di nuovi edifici, sopralzi od ampliamenti di quelli esistenti". Conseguentemente, in mancanza sia di grafici abilitativi edilizi acclusi ai reperiti citati titoli di proprietà e alle sei menzionate certificazioni edilizie e sia di planimetrie catastali, la dichiarazione di





abitabilità/agibilità (D.P.R. n. 380/2001, art. 24) non è stata mai rilasciata e non è necessaria e, ai sensi del quarto e quinto periodo del comma 1-bis dell'art. 9-bis del D. P. R. n. 380/2001, la consistenza edilizia legittima dell'appartamento con *sub catastale* 7 è riconducibile all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 ad eccezione della costruzione del *soppalco con letti* che è certamente un intervento abusivo.

- Gravata da difformità urbanistico-edilizie (abusivitati edilizie) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento con *sub catastale* 7, dovute alla costruzione del *soppalco con letti* “di dimensioni non modeste” e comportante “una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, ai sensi dell'art. 3, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001, con incremento delle superfici dell'immobile e in prospettiva ulteriore carico urbanistico”, autorizzabile con “permesso di costruire” (D. P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera e.1 e art. 10, comma 1, lettera a; attività “9” “nuova costruzione di manufatto edilizio” della sezione II della Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016) a differenza “degli interventi edilizi minori, per i quali comunque il permesso di costruire non è richiesto, ove il soppalco sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile” come “sicuramente avviene quando esso non sia suscettibile di utilizzo come stanza di soggiorno” (“ipotesi che si” verifica “nel caso” “in cui lo spazio realizzato con il soppalco” è “un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone”) (T. A. R. Campania n. 7693/2021), insanabili, e conseguentemente da demolire, sia:

- ❖ in regime speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6), poiché le ragioni di credito per cui si procede, fondate sul Decreto Inguntivo n. 17007/2023 (R. G. 43232/2023) emesso dal Tribunale di Roma contro l'esecutato il 7.11.2023 e poi notificato, dichiarato esecutivo e autenticato conforme rispettivamente nei giorni 8.11.2023, 1.2.2024 e 2.2.2024, sono certamente di data posteriore alla data del 2.10.2003 in cui è entrato in vigore l'ultimo condono edilizio (D. L. 30.9.2003 n. 269 convertito in L. n. 326/2003);



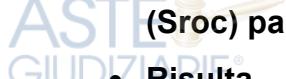
❖ in regime ordinario (D. P. R. n. 380/2001, artt. 6-bis, 36 e 37), poiché la citata costruzione del *soppalco con letti* è incompatibile, al fine del conseguimento dell'Accertamento di Conformità con rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (D. P. R. n. 380/2001, art. 36, comma 1), quantomeno alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento di presentazione della domanda di sanatoria (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento), la quale, in ossequio al comma 2 dell'art. 27 della vigente *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* (approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.2004), non prevede interventi di ristrutturazione edilizia ma solo “interventi di “*manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo*”.

Conseguentemente, le difformità urbanistico-edilizie (abusì edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento con sub catastale 7 sono insanabili, e quindi da demolire con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. (il D. P. R. n. 380/2001 non censisce la demolizione senza ricostruzione ma solo la demolizione con ricostruzione -art. 3, comma 1, lettera d-, per cui, in virtù del principio di residualità, la demolizione senza ricostruzione, non essendo soggetta all'Edilizia Libera -E. L.- di cui all'art. 6, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività -S. C. I. A.- di cui all'art. 22, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire di cui all'art. 23 e al Permesso di Costruire di cui all'art. 10, è autorizzabile con la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di cui all'art. 6-bis) con annesso accatastamento al Catasto Fabbricati (dichiarazione catastale con software “DOCFA” – “DOcumento Catasto FAbricati”) non riconducibile a quello utile a regolarizzare la conformità catastale ex comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985 redatta a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria, previo sborno ad un tecnico delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento con sub catastale 7 (Srues), stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 33.268,00 euro (Srues = 151,00



euro + 5.000,00 euro + 2.000,00 euro = 7.151,00 euro).

- Avente una difformità energetica, dovuta all'obbligatorio (la vendita giudiziaria dell'appartamento con sub catastale 7 è una cessione di un'unità residenziale che non è esclusa dall'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005 e dall'Appendice A dell'Allegato 1 del D. M. 26.6.2015) ma inesistente Attestato di Prestazione Energetica o APE ex D. Lgs. n. 192/2005 (non consentono di dedurre alcunché in merito all'esistenza dell'APE né le improduttive dichiarazioni dell'esecutato Luciano Catuogno rese nel sopralluogo nell'appartamento con sub catastale 7 del 25.2.2025 e né il reperito titolo d'acquisto in favore dello stesso esecutato, rappresentato dalle vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 -rep. n. 11961 e racc. n. 4749- in quanto anteriore all'entrata in vigore del D. Lgs. n. 192/2005), sanabile con un Attestato redatto a cura del suo futuro acquirente del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria previo sborno ad un tecnico delle spese di regolarizzazione energetica dell'appartamento con sub catastale 7 (Sre) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 300,00 euro.
- Avente una difformità degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari, dovuta alla data del 17.9.2025 della certificazione dell'Amministratore condominiale (dichiaratosi in persona del dr. [REDACTED] fin dal mese di luglio dell'anno 2019; studio in [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED]; p. e. c. [REDACTED].[REDACTED]@[REDACTED].[REDACTED]; telefono mobile [REDACTED]) dell'importo di 16,57 euro (ordinari di 8,03 euro + straordinari di 8,54 euro = 16,57 euro), sanabile con il pagamento degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari fatto a cura del futuro acquirente in una vendita giudiziaria previo sborno all'Amministrazione condominiale delle spese di regolarizzazione degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari dell'appartamento con sub catastale 7 (Sroc) pari all'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 16,57 euro.
- Risulta, attese le dichiarazioni ed i contratti reperiti nei sopralluoghi del 19.2.2025 e 25.2.2025 nonché i documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate





costituiti dalla certificazione contrattuale con prot. 64374 del 18.3.2025, dalle certificazioni contrattuali del 4.8.2025 e con prot. 231635 dell'8.9.2025 complete di schede di interrogazione dei contratti con relativi contratti e dalla certificazione contrattuale del 18.8.2025, oggetto di un contratto locativo ad uso abitativo, stipulato l'1.7.2021 tra il locatore nonché esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; residente fin dal 6.11.2014 in Napoli, via Giuseppe Piaffi N. 52, piano terra; C. F. [REDACTED] e la conduttrice di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] - il 29.4.1967; residente fin dal 7.7.2016 in Napoli, via Giuseppe Piaffi N. 52, piano terra; C. F. [REDACTED]; telefono mobile [REDACTED]; identificata con C. I. E. n. [REDACTED] rilasciata dal Ministero dell'Interno il 9.4.2024), avente durata quadriennale dal 1.7.2021 al 30.6.2025, rinnovabile per altri 4 anni dal 1.7.2025 al 30.6.2029 in mancanza della comunicazione della disdetta del locatore da recapitarsi alla conduttrice almeno 6 mesi prima della scadenza (art. 1 contratto), passibile di recesso della conduttrice previo avviso da recapitarsi al locatore almeno 6 mesi prima della data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile (art. 3 contratto), mai oggetto di comunicazioni all'Agenzia delle Entrate riguardanti l'avveramento di eventi successivi alla registrazione come la proroga o la risoluzione anticipata, remunerato al canone mensile/annuo di 100,00/1.200,00 euro ed opponibile alla procedura esecutiva poiché registrato, con n. 11828 e serie 3T, presso la Direzione Provinciale Napoli 1 - l'Ufficio Territoriale di Napoli 1 della stessa Agenzia in data 29.7.2021 precedente a quella del 18.12.2024 di notifica del pignoramento all'esecutato nonché a quella del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento.

Si precisa che l'appartamento con sub catastale 7, attese le dichiarazioni ed i contratti reperiti nei sopralluoghi del 19.2.2025 e 25.2.2025, è concretamente occupato dalla sig.ra di nome di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] - il [REDACTED]; residente fin dal 20.12.2021 in Napoli, via Giuseppe Piaffi N. 52, piano terra; C. F. [REDACTED]; telefono mobile [REDACTED]; identificata con C. I. E. n. [REDACTED] rilasciata dal Ministero dell'Interno il 28.11.2022), la quale risulta la conduttrice

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]

Pagina 92 di 174





dell'appartamento con sub catastale 4, costituente il **LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4)** della procedura esecutiva in argomento, in virtù del contratto locativo, censito a proposito dello stesso **LOTTO 1** ed a cui si rimanda, registrato in data 4.8.2021 con n. 12177 e serie 3T presso la Direzione Provinciale Napoli 1 - l'Ufficio Territoriale di Napoli 1 dell'Agenzia delle Entrate; altresì, le stesse dichiarazioni e contratti, hanno consentito di accertare che l'appartamento con sub catastale 7 risulta essere anche occupato dalla figlia della sig.ra [REDACTED] di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED]
[REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]; residente fin dal 27.3.2022 in Napoli, via Giuseppe Piazzi N. 52, piano terra; identificata con C. I. E. n. [REDACTED] rilasciata dal Ministero dell'Interno l'11.10.2023).

Pertanto, l'appartamento con sub catastale 7 viene stimato considerandolo sia libero che locato.

- Avente un valore locativo, rappresentante l'eventuale importo che un qualsiasi occupante dell'appartamento con sub catastale 7 deve erogare alla procedura esecutiva, di 100,00 euro mensili.
- Acquistata dal suddetto esecutato, celibe, con vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749), trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34955/20630.
- Avente un valore di mercato (valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria) di 25.753,08 euro e 19.314,81 euro in stato rispettivamente non locato e locato.
- Avente un valore di vendita giudiziaria (valore da porre a base d'asta giudiziaria) di 24.851,72 euro e 18.638,79 euro in stato rispettivamente non locato e locato.

X-X-X **LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8)** X-X-X



Lotto 3. Diritto di proprietà, in testa all'esecutato Luciano Catuogno (nato a Napoli il 18.7.1986), dell'unità immobiliare [allegato 02] [allegato 03] [allegato 04] [allegato 05] [allegato 06] [allegato 07] [allegato 08] [allegato 09] [allegato 10]:

- **Facente “parte del fabbricato in Napoli alla Via Giuseppe Piazz n. 52”.**
- **Consistente nel “piccolo locale terraneo sottoscala, di mq. 10 (dieci) circa, posto sulla destra entrando nel cortile, adiacente la cassa scale”.**
- **Confinante “con cortile”, appartamento “terraneo” con sub catastale 4 e “cassa scale per due lati”.**
- **Censita nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 8, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 24,48 euro o 47.400,00 lire, indirizzo catastale via Giuseppe Piazz n. 52, piano T, in testa all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) per la proprietà di 1/1.**
- **Avente la conformità catastale (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985) degli essenziali di identificazione catastale (N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 8) all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025.**
- **Gravata da “difformità sostanziali” dell'inesistente planimetria catastale all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985), dovute proprio all'inesistenza di tale planimetria, sanabili con l'accatastamento di tale odierno stato di fatto (dichiarazione catastale con software “DOCFA” – “Documento Catasto Fabbricati”) redatto a cura del futuro acquirente del *locale sottoscala con sub catastale 8* in una vendita giudiziaria previo sborno ad un tecnico delle spese di regolarizzazione catastale del *locale sottoscala con sub catastale 8* (Src) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 500,00 euro.**
- **Primitivamente legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio in quanto, in assenza di titoli edilizi desumibili sia dai reperiti titoli di proprietà e sia dalle sei certificazioni edilizie richieste ai competenti uffici tecnici comunali (certificazioni edilizie con prott. PG/2025/564501 del 23.6.2025, PG./2025/716151 dell'8.8.2025, P.G./2025/504723 del 3.6.2025 e P.G./2025/505476 del 3.6.2025 della Area**



Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli; certificazione edilizia con prot. PG/2025/0578177 del 26.6.2025 dell'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condomo Edilizio - Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli; certificazione edilizia con prot. PG/2025/0573087 del 25.6.2025 dell'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condomo Edilizio - Settore Condomo Edilizio del Comune di Napoli), è stata certamente edificata prima del 1876 in quanto trattasi di immobile al piano terra presente sulle tavole grafiche “Osservatorio Astronomico” datata 1940 e “Osservatorio Astronomico con progetto” datata 1876 della cartografia storica di Napoli disegnata a partire dal 1872 sotto la direzione del prof. Federico Schiavoni reperita sul sito del Comune di Napoli <https://www.comune.napoli.it>, e quindi già presente alla data del 16.11.1935 allorquando l'edificazione non era subordinata ad alcuna autorizzazione edilizia: infatti, l'art. 1 del primo Regolamento Edilizio di Napoli entrato in vigore il giorno 16.11.1935 (approvato dal Commissario Straordinario di Governo con le deliberazioni 15.9.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 Divisione II; omologato dal M.LL. PP. – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche il 30.10.1935 n. 14616 Divisione VII) ha introdotto a partire da questo giorno l'obbligo di tale autorizzazione precisando che “*nel territorio del Comune di Napoli*” ... “*non è permesso eseguire senza preventiva licenza del Sindaco*” .. la ... “*costruzione di nuovi edifici, sopralzi od ampliamenti di quelli esistenti*”. Conseguentemente, in mancanza sia di grafici abilitativi edilizi acclusi ai reperiti citati titoli di proprietà e alle sei menzionate certificazioni edilizie e sia di planimetrie catastali, la dichiarazione di abitabilità/agibilità (D.P.R. n. 380/2001, art. 24) non è stata mai rilasciata e non è necessaria e, ai sensi del quarto e quinto periodo del comma 1-bis dell'art. 9-bis del D. P. R. n. 380/2001, la consistenza edilizia legittima del */locale sottoscala con sub catastale 8* è riconducibile all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025.

- Priva di difformità urbanistico-edilizie (abusì edilizi) successive alla primitiva





legittimità urbanistico-edilizia del *locale sottoscala con sub catastale 8*.

- Priva della diffidenza energetica dovuta all'inesistente Attestato di Prestazione Energetica o APE ex D. Lgs. n. 192/2005 (non consentono di dedurre alcunché in merito all'esistenza dell'APE le improduttive dichiarazioni dell'esecutato Luciano Catuogno rese nel sopralluogo nel *locale sottoscala con sub catastale 8* del 25.2.2025) del *locale sottoscala con sub catastale 8* in quanto la sua vendita giudiziaria riguarda la cessione di un magazzino o di un locale deposito (categoria catastale C/2) che è esclusa sia dall'art. 3, comma 3, lettera e) del D. Lgs. n. 192/2005 e sia dal comma 1, lettera d) dell'Appendice A dell'Allegato 1 del D. M. 26.6.2015.
- Avente una diffidenza degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari, dovuta alla data del 17.9.2025 della certificazione dell'Amministratore condominiale (dichiaratosi in persona del dr. [REDACTED] fin dal mese di luglio dell'anno 2019; studio in [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED]; p. e. c. [REDACTED]. [REDACTED]@ [REDACTED]; telefono mobile [REDACTED]) dell'importo di 2,05 euro (ordinari di 1,00 euro + straordinari di 1,05 euro = 2,05 euro), sanabile con il pagamento degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari fatto a cura del futuro acquirente in una vendita giudiziaria previo sborsone all'Amministrazione condominiale delle spese di regolarizzazione degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari del *locale sottoscala con sub catastale 8* (Sroc) pari all'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 2,05 euro.
- Risulta, attese le dichiarazioni ed i contratti reperiti nei sopralluoghi del 19.2.2025 e 25.2.2025 nonché i documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate costituiti dalla certificazione contrattuale con prot. 64374 del 18.3.2025, dalle certificazioni contrattuali del 4.8.2025 e con prot. 231635 dell'8.9.2025 complete di schede di interrogazione dei contratti con relativi contratti e dalla certificazione contrattuale del 18.8.2025, libero in quanto risulta interamente ingombrato da masserizie prive di valore commerciale e non risulta oggetto di alcun contratto locativo.
- Avente un valore locativo, rappresentante l'eventuale importo che un qualsiasi occupante del *locale sottoscala con sub catastale 8* deve erogare alla procedura





esecutiva, di 10,00 euro mensili.

- Acquistata dal suddetto esecutato, celibe, con vendite stipulate dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 3.12.2004 (rep. n. 11961 e racc. n. 4749), trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34956/20631.
- Avente un *valore di mercato* (valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria) di 1.654,82 euro in stato non locato.
- Avente un *valore di vendita giudiziaria* (valore da porre a base d'asta giudiziaria) di 1.630,00 euro in stato non locato.

3.6 QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Il “QUESITO n. 5” (“procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”) è il seguente **[allegato 01.02]**:

“L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.



In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.



Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

3) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

4) Situazioni di comproprietà.





L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.”

X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) -

LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) -

LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X

Per il quesito in argomento si rimanda ai passaggi di proprietà e catastali indicati nel “QUESITO n. 3” (“procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”) (**cfr. paragrafo 3.4).**



3.7 QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Il “QUESITO n. 6” (“verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico”) è il seguente **[allegato 01.02]**:

“L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: “7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante



e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati





(specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

In caso di costruzione che non dovesse considerarsi all'epoca come "al di fuori dei centri urbani" si faccia applicazione dell'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n. 1150, laddove reca la disciplina costruttiva nei centri abitati sancendo l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco.

In particolare, per il Comune di Napoli si faccia comunque riferimento, anche prima del 1942 al regolamento edilizio del 16 novembre 1935,

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene:

1) in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

2) in data antecedente al 1.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942 il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto -





all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo) ove si tratti di comune per cui non esisteva ancora un PRG oppure non erano ricompresi nell'ambito nella città urbanizzata cioè fuori del perimetro urbano,

3) in data antecedente al 17.08.1942 il cespote sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo) tranne eccetto per quelle città che prevedevano già regolamenti edilizi previgenti (per il Comune di Napoli si prenda in considerazione il Regolamento Edilizio del 16.11.1935)

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di diffidenza e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le diffidenze tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;*
- nel caso di riscontrate diffidenze:*
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate diffidenze, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*





- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D. P. R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la





data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore deporrà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.”



X-X-X-X STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E REMOTI X-X-X-X



X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) -

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – ████ ████ / ████
Pagina 105 di 174



LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) -
LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X

La visura urbanistica telematica della particella di terreno 604 del foglio 78 del Catasto Terreni di Napoli [allegato 06.01] ove insistono l'*appartamento con sub catastale 4 (fig. 13)* [allegato 03.01], l'*appartamento con sub catastale 7 (fig. 35)* [allegato 03.02] e il *locale sottoscala con sub catastale 8 (fig. 56)* [allegato 03.04] pignorati effettuata sulla pagina web <https://servizionline.comune.napoli.it/web/napoli/visore-urbanistico> del portale *Piattaforma Online per la Trasmissione ed Erogazione dei Servizi (POTESs)* del Comune di Napoli [allegato 09.01], la certificazione con prot. 4084 del 10.3.2025 sui vincoli archeologici, artistici e paesaggistici della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli [allegato 09.02], la visura telematica dei fabbricati demaniali della via Giuseppe Piazzì di Napoli effettuata sulla pagina web <https://dati.agenziademanio.it/#/geolocalizzazione> del portale dell'Agenzia del Demanio della Regione Campania <https://dati.agenziademanio.it> [allegato 09.03], lo stralcio telematico dei fabbricati demaniali di Napoli effettuato sulla pagina web <https://dati.agenziademanio.it/#/opendatademaniali> del medesimo portale [allegato 09.04], e la certificazione con prot. PG/2025/0281514 del 6.6.2025 della Sezione Usi Civici della Regione Campania [allegato 09.05] fanno emergere che i predetti immobili rientrano all'attualità nel perimetro delle aree sottoposte alle norme dettate dagli artt. 26 ("Zona A – Insediamenti di interesse storico"), 27 ("Sottozona Aa – strutture e manufatti isolati") e 58 ("Aree di interesse archeologico") nonché dal vincolo geomorfologico di "area a bassa instabilità" dettata dalla tav. 12 della vigente *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* o VPRG approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.2004 (cfr. paragrafo 3.3).

Non è stato acquisito alcun certificato di destinazione urbanistica poiché, ai sensi del comma 2, dell'art. 30 del D. P. R. n. 380/2001, la stipula del decreto di trasferimento per l'*appartamento con sub catastale 4* [allegato 03.01], l'*appartamento con sub catastale 7* [allegato 03.02] e il *locale sottoscala con sub catastale 8* [allegato 03.04] pignorati [allegato 04.01] [allegato 04.02] non è soggetta all'allegazione di tale certificato poiché si



tratta della vendita di edifici e non di terreni.

X-X-X-X PRIMITIVA LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E AGIBILITA' X-X-X-X

X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) -

LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) -

LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X

L'appartamento con sub catastale 4 (fig. 13) [allegato 03.01], l'appartamento con sub catastale 7 (fig. 35) [allegato 03.02] e il locale sottoscala con sub catastale 8 (fig. 56) [allegato 03.04] pignorati sono primitivamente legittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio in quanto, in assenza di titoli edilizi desumibili sia dai reperiti titoli di proprietà [allegato 05.01] [allegato 05.02] [allegato 05.03] e sia dalle sei certificazioni edilizie [allegato 09.06] [allegato 09.08] [allegato 09.09] [allegato 09.10] richieste ai competenti uffici tecnici comunali (certificazioni edilizie con prott. PG/2025/564501 del 23.6.2025, PG./2025/716151 dell'8.8.2025, P.G./2025/504723 del 3.6.2025 e P.G./2025/505476 del 3.6.2025 della Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli; certificazione edilizia con prot. PG/2025/0578177 del 26.6.2025 dell'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli; certificazione edilizia con prot. PG/2025/0573087 del 25.6.2025 dell'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Condono Edilizio del Comune di Napoli), sono stati certamente edificati prima del 1876 in quanto trattasi di immobili al piano terra presenti sulle tavole grafiche "Osservatorio Astronomico" datata 1940 e "Osservatorio Astronomico con progetto" datata 1876 della cartografia storica di Napoli disegnata a partire dal 1872 sotto la direzione del prof. Federico Schiavoni reperita sul sito del Comune di Napoli <https://www.comune.napoli.it> [allegato 09.07], e quindi già presente alla data del 16.11.1935 allorquando l'edificazione non era subordinata ad alcuna autorizzazione edilizia: infatti, l'art. 1 del primo Regolamento Edilizio di Napoli entrato in vigore il giorno 16.11.1935 (approvato dal Commissario Straordinario di Governo con le deliberazioni 15.9.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – ■■■ / ■■■
Pagina 107 di 174





dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 Divisione II; omologato dal M.LL. PP. – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche il 30.10.1935 n. 14616 Divisione VII) ha introdotto a partire da questo giorno l'obbligo di tale autorizzazione precisando che “*nel territorio del Comune di Napoli*” ... “*non è permesso eseguire senza preventiva licenza del Sindaco*” .. la ... “*costruzione di nuovi edifici, sopralzi od ampliamenti di quelli esistenti*” (**cfr. paragrafi 3.2, 3.3, 3.5, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.13**). Per completezza si rappresenta che a far data dal 17.10.1942, giorno in cui è entrato in vigore l'art. 31 della legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942, è stato istituito in tutti i Comuni italiani l'obbligo della licenza di costruzione per chiunque intendesse “*eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o aspetto nei centri abitati ed ove*” esistesse “*il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione*” dell'aggregato urbano.

Conseguentemente, in mancanza sia di grafici abilitativi edilizi acclusi ai reperiti citati titoli di proprietà [\[allegato 05.01\]](#) [\[allegato 05.02\]](#) [\[allegato 05.03\]](#) e alle sei menzionate certificazioni edilizie [\[allegato 09.06\]](#) [\[allegato 09.08\]](#) [\[allegato 09.09\]](#) [\[allegato 09.10\]](#) e sia di planimetrie catastali [\[allegato 06.03\]](#) [\[allegato 06.04\]](#) [\[allegato 06.05\]](#) [\[allegato 06.06\]](#), la dichiarazione di abitabilità/agibilità (D.P.R. n. 380/2001, art. 24) non è stata mai rilasciata e non è necessaria e, ai sensi del quarto e quinto periodo del comma 1-bis dell'art. 9-bis del D. P. R. n. 380/2001, la consistenza edilizia legittima (**cfr. paragrafi 3.2, 3.3, 3.5, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.13**):

- **dell'appartamento con sub catastale 4 (fig. 13) [allegato 03.01]** è riconducibile all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025;
- **dell'appartamento con sub catastale 7 (fig. 35) [allegato 03.02]** è riconducibile all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 ad eccezione della costruzione del *soppalco con letti* che è certamente un intervento abusivo;
- **il locale sottoscala con sub catastale 8 (fig. 56) [allegato 03.04]** è riconducibile all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025.

X-X-X-X DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE SUCCESSIVE ALLA PRIMITIVA

LEGITTIMITA' URBANISTICO-EDILIZIA X-X-X-X





X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) X-X-X

Il confronto tra la consistenza edilizia legittima della primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento con sub catastale 4, riconducibile all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 (fig. 13) [allegato 03.01], e la consistenza edilizia attuale, riconducibile all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 dell'abuso (fig. 13) [allegato 03.01], fa emergere che non esistono difformità urbanistico-edilizie (abusì edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento con sub catastale 4 (cfr. paragrafi 3.2, 3.3, 3.5, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.13).

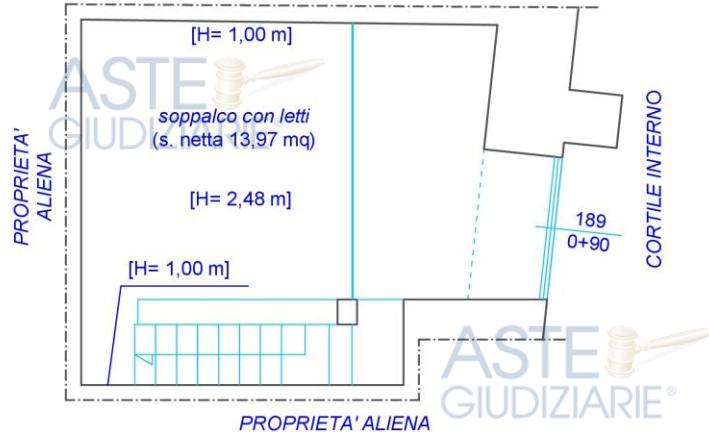
X-X-X LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) X-X-X

Il confronto tra la consistenza edilizia legittima della primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento con sub catastale 7, riconducibile all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 (fig. 35) [allegato 03.02] ad eccezione della costruzione del soppalco con letti che è certamente un intervento abusivo, e la consistenza edilizia attuale, riconducibile all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 (fig. 35) [allegato 03.02], fa emergere che le difformità urbanistico-edilizie (abusì edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento con sub catastale 7 sono dovute proprio alla costruzione del soppalco con letti (fig. 67) [allegato 03.03] consumatasi in un periodo non rilevabile (cfr. paragrafi 3.2, 3.3, 3.5, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.13).

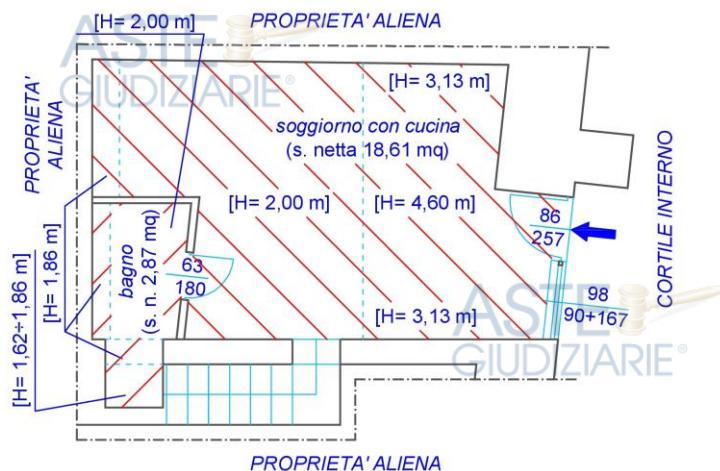




PROPRIETA' ALIENA



PIANO AMMEZZATO



PIANO TERRA

superficie principale 21,48 mq



**PLANIMETRIA DELLE SUPERFICI NETTE (CALPESTABILI)
EFFETTIVE DELL'APPARTAMENTO CON SUB CATASTALE 7
(rapp.1/100)**



Fig. 67 – Planimetria urbanistica attuale delle superfici nette (calpestabili) legittime e legittimabili dell'appartamento con sub catastale 7 pignorato risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]
 Pagina 110 di 174



X-X-X LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X

Il confronto tra la consistenza edilizia legittima della primitiva legittimità urbanistico-edilizia del *locale sottoscala con sub catastale 8*, riconducibile all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 dell'abuso (fig. 56) [allegato 03.04], e la consistenza edilizia attuale, riconducibile all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 (fig. 56) [allegato 03.04], fa emergere che non esistono difformità urbanistico-edilizie (abusì edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia del *locale sottoscala con sub catastale 8* (cfr. paragrafi 3.2, 3.3, 3.5, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.13).

**X-X-X-X SANABILITA' E COSTI DI SANATORIA DELLE DIFFORMITA'
URBANISTICO-EDILIZIE SUCCESSIVE ALLA PRIMITIVA LEGITTIMITA'
URBANISTICO-EDILIZIA X-X-X-X**

X-X-X LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) X-X-X

Il futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'appartamento *con sub catastale 7* pignorato (fig. 35) (fig. 67) [allegato 03.02] [allegato 03.03] potrebbe sanare le difformità urbanistico-edilizie (abusì edilizi) successive alla sua primitiva legittimità urbanistico-edilizia facendo ricorso alla (cfr. paragrafi 3.2, 3.3, 3.5, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.13):

- Sanatoria in regime speciale introdotta dal comma 6 dell'art. 40 della L. n. 47/1985 secondo il quale, nella "ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della" medesima "legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive", può essere presentata "domanda di sanatoria" "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 della" stessa "legge". La sanatoria speciale rende anche possibile la stipulazione del decreto di trasferimento immobili pur in presenza di un immobile abusivo, così come si evince dai commi 2 e 5 dell'art. 40 della L. n. 47/1985. Per l'applicabilità della sanatoria speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6),

si chiarisce che, stante il richiamo dell'intera normativa del 1° condono ex L. n. 47/1985 (in vigore dal 17.3.1985) contenuto nel successivo 2° condono ex L. n. 724/1994 (in vigore dal 1.1.1995) e nell'ultimo e 3° condono ex L. n. 326/2003 (in vigore dal 26.11.2003) di conversione con modifiche del D.L. 30.9.2003 n. 269 (in vigore dal 2.10.2003), la possibilità prevista dal comma 6 dell'art. 40 della L. n. 47/1985 può estendersi anche alle due successive leggi sul condono (Sentenza Cassazione Civile, sez. I, n. 4640 del 26.2.2009) (Consiglio Nazionale del Notariato - Studio n. 7-2008/E – Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 Legge n. 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio – approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 18.7.2008).

- Sanatoria in regime ordinario introdotta dal commi 5 e 5-bis dell'art. 46 D. P. R. n. 380/2001 secondo i quali nelle "procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali" l'aggiudicatario, "qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria", nonché della S. C. I. A. in alternativa al Permesso di Costruire (D. P. R. n. 380/2001, art. 23, comma 1) in sanatoria, "dovrà presentare domanda di" "sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". La sanatoria ordinaria rende anche possibile la stipulazione del decreto di trasferimento immobili pur in presenza di un immobile abusivo, così come si evince dai commi 1, 5 e 5-bis dell'art. 46 del D. P. R. n. 380/2001.

Le difformità urbanistico-edilizie (abusì edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento con sub catastale 7 (fig. 35) (fig. 67) [allegato 03.02] [allegato 03.03], dovute alla costruzione del soppalco con letti "di dimensioni non modeste" e comportante "una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, ai sensi dell'art. 3, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001, con incremento delle superfici dell'immobile e in prospettiva ulteriore carico urbanistico", autorizzabile con "permesso di costruire" (D .P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera e.1 e art. 10, comma 1, lettera a; attività "9" "nuova costruzione di manufatto edilizio" della sezione II della Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016) a differenza "degli interventi edilizi minori, per i quali comunque il permesso di costruire non è richiesto, ove il soppalco sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile" come "sicuramente avviene quando



esso non sia suscettibile di utilizzo come stanza di soggiorno” (“ipotesi che si” verifica “nel caso” “in cui lo spazio realizzato con il soppalco ” è “un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone”) (T. A. R. Campania n. 7693/2021), sono insanabili, e conseguentemente da demolire, sia (cfr. paragrafi 3.2, 3.3, 3.5, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.13):

- in regime speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6), poiché le ragioni di credito per cui si procede, fondate sul Decreto Inguntivo n. 17007/2023 (R. G. 43232/2023) emesso dal Tribunale di Roma contro l'esecutato il 7.11.2023 e poi notificato, dichiarato esecutivo e autenticato conforme rispettivamente nei giorni 8.11.2023, 1.2.2024 e 2.2.2024 [allegato 04.01], sono certamente di data posteriore alla data del 2.10.2003 in cui è entrato in vigore l'ultimo condono edilizio (D. L. 30.9.2003 n. 269 convertito in L. n. 326/2003);
- in regime ordinario (D. P. R. n. 380/2001, artt. 6-bis, 36 e 37), poiché la citata costruzione del soppalco con letti è incompatibile, al fine del conseguimento dell'Accertamento di Conformità con rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (D. P. R. n. 380/2001, art. 36, comma 1), quantomeno alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento di presentazione della domanda di sanatoria (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento), la quale, in ossequio al comma 2 dell'art. 27 della vigente Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale (approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.2004), non prevede interventi di ristrutturazione edilizia ma solo “interventi di “manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo”.

Conseguentemente, le difformità urbanistico-edilizie (abusì edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento con sub catastale 7 (fig. 35) (fig. 67) [allegato 03.02] [allegato 03.03] sono insanabili, e quindi da demolire con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. (il D. P. R. n. 380/2001 non censisce la demolizione senza ricostruzione ma solo la demolizione con ricostruzione -art. 3, comma 1, lettera d-, per cui, in virtù del principio di residualità, la demolizione senza ricostruzione, non essendo soggetta all'Edilizia Libera -E. L.-





di cui all'art. 6, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività -S. C. I. A.- di cui all'art. 22, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire di cui all'art. 23 e al Permesso di Costruire di cui all'art. 10, è autorizzabile con la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di cui all'art. 6-bis) con annesso accatastamento al Catasto Fabbricati (dichiarazione catastale con software "DOCFA" – "DOcumento Catasto FAbricati") non riconducibile a quello utile a regolarizzare la conformità catastale ex comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985 redatta a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria, previo sborno ad un tecnico delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento con sub catastale 7 (Srues), stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 33.268,00 euro (Srues = 151,00 euro + 5.000,00 euro + 2.000,00 euro = 7.151,00 euro), dettagliabili nei diritti di istruttoria della C. I. L. A. (151,00 euro per "Comunicazione di inizio lavori con asseverazione tecnica (C. I. L. A.)" ai sensi della Disposizione Dirigenziale del Comune di Napoli n. 874 del 10.12.2024) [allegato 09.11], nel costo dei lavori di demolizione degli abusi (importo stimato di 5.000,00 euro in base ai correnti prezzi) e negli oneri professionali per la redazione della C. I. L. A. e dell'accatastamento e per la direzione dei lavori di demolizione (importo stimato di 2.000,00 euro) (cfr. paragrafi 3.2, 3.3, 3.5, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.13).

3.8 QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il "QUESITO n. 7" ("indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile") è il seguente [allegato 01.02]:

"L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.





In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Ove il bene sia occupato dal debitore esecutato, acquisisca (di concerto con il custode):

- acquisisca il certificato di residenza e ne espliciti le risultanze in perizia;*
- dia conto al giudice dell'esecuzione della Categoria catastale cui appartiene il cespite staggito e se lo stesso possegga i requisiti minimi di abitabilità (sia giuridica che concreta)".*



X-X-X-X STATO DI POSSESSO X-X-X-X

X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) X-X-X

L'appartamento con sub catastale 4 pignorato, sito nel fabbricato con accesso al civico 52 della via Giuseppe Piazzi del Comune di Napoli e censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4, categoria A/4, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzi n. 52, piano T, risulta, attese le dichiarazioni ed i contratti reperiti nei sopralluoghi del 19.2.2025 [[allegato 02.01](#)] e 25.2.2025 [[allegato 02.02](#)] nonché i documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate costituiti dalla certificazione contrattuale con prot. 64374 del 18.3.2025 [[allegato 08.01](#)], dalle certificazioni contrattuali del 4.8.2025 e con prot. 231635 dell'8.9.2025 complete di schede di interrogazione dei contratti con relativi contratti [[allegato 08.02](#)] e dalla certificazione contrattuale del 18.8.2025 [[allegato 08.03](#)], oggetto di un contratto locativo ad uso abitativo [[allegato 08.02](#)], stipulato il 31.7.2021 tra il locatore nonché esegutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; residente fin dal 6.11.2014 in Napoli, via Giuseppe Piazzi N. 52, piano terra; C. F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) [[allegato 07.02](#)] e la conduttrice di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED].1969; residente fin dal 20.12.2021 in Napoli, via Giuseppe Piazzi N. 52, piano terra; C. F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; telefono mobile [REDACTED]; identificata con C. I. E. n. [REDACTED] rilasciata dal Ministero dell'Interno il 28.11.2022) [[allegato 07.07](#)], avente durata quadriennale dal 1.8.2021 al 31.7.2025, rinnovabile per altri 4 anni dal 1.8.2025 al 31.7.2029 in mancanza della comunicazione della disdetta del locatore da recapitarsi alla conduttrice almeno 6 mesi prima della scadenza (art. 1 contratto), passibile di recesso della conduttrice previo avviso da recapitarsi al locatore almeno 6 mesi prima della data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile (art. 3 contratto), mai oggetto di comunicazioni all'Agenzia delle Entrate riguardanti l'avveramento di eventi successivi alla registrazione come la proroga o la risoluzione anticipata [[allegato 08.03](#)], remunerato al canone mensile/annuo di 100,00/1.200,00 euro ed opponibile alla procedura esecutiva poiché registrato, con n. 12177 e serie 3T, presso la Direzione

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – XXXXXXXXXX / XXXXXXXXXX



Provinciale Napoli 1 - l'Ufficio Territoriale di Napoli 1 della stessa Agenzia in data 4.8.2021 precedente a quella del 18.12.2024 di notifica del pignoramento all'esecutato nonché a quella del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento (cfr. capitoli/paragrafi 2 e 3.13).

Si precisa che l'appartamento con sub catastale 4, attese le dichiarazioni ed i contratti reperiti nei sopralluoghi del 19.2.2025 [allegato 02.01] e 25.2.2025 [allegato 02.02], è concretamente occupato dalla sig.ra di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]; residente fin dal 7.7.2016 in Napoli, via Giuseppe Piazzi N. 52, piano terra; C. F. [REDACTED]; telefono mobile [REDACTED]; identificata con C. I. E. n. [REDACTED] rilasciata dal Ministero dell'Interno il 9.4.2024) [allegato 07.06], la quale risulta la conduttrice dell'appartamento con sub catastale 7, costituente il **LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7)** della procedura esecutiva in argomento, in virtù del contratto locativo, censito a proposito dello stesso **LOTTO 2** ed a cui si rimanda, registrato in data 29.7.2021 con n. 11828 e serie 3T presso la Direzione Provinciale Napoli 1 - l'Ufficio Territoriale di Napoli 1 dell'Agenzia delle Entrate [allegato 08.02] (cfr. capitoli/paragrafi 2 e 3.13).

Pertanto, l'appartamento con sub catastale 4 viene stimato considerandolo sia libero che locato.

X-X-X **LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7)** X-X-X

L'appartamento con sub catastale 7 pignorato, sito nel fabbricato con accesso al civico 52 della via Giuseppe Piazzi del Comune di Napoli e censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 7, categoria A/4, indirizzo catastale via Giuseppe Piazzi n. 52, piano T, risulta, attese le dichiarazioni ed i contratti reperiti nei sopralluoghi del 19.2.2025 [allegato 02.01] e 25.2.2025 [allegato 02.02] nonché i documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate costituiti dalla certificazione contrattuale con prot. 64374 del 18.3.2025 [allegato 08.01], dalle certificazioni contrattuali del 4.8.2025 e con prot. 231635 dell'8.9.2025 complete di schede di interrogazione dei contratti con relativi contratti [allegato 08.02] e dalla

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]

Pagina 117 di 174





certificazione contrattuale del 18.8.2025 [allegato 08.03], oggetto di un contratto locativo ad uso abitativo [allegato 08.02], stipulato l'1.7.2021 tra il locatore nonché esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; residente fin dal 6.11.2014 in Napoli, via Giuseppe Piazzi N. 52, piano terra; C. F. [REDACTED]); [allegato 07.02] e la conduttrice di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]; residente fin dal 7.7.2016 in Napoli, via Giuseppe Piazzi N. 52, piano terra; C. F. [REDACTED]; telefono mobile [REDACTED]; identificata con C. I. E. n. [REDACTED] rilasciata dal Ministero dell'Interno il 9.4.2024) [allegato 07.06], avente durata quadriennale dal 1.7.2021 al 30.6.2025, rinnovabile per altri 4 anni dal 1.7.2025 al 30.6.2029 in mancanza della comunicazione della disdetta del locatore da recapitarsi alla conduttrice almeno 6 mesi prima della scadenza (art. 1 contratto), passibile di recesso della conduttrice previo avviso da recapitarsi al locatore almeno 6 mesi prima della data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile (art. 3 contratto), mai oggetto di comunicazioni all'Agenzia delle Entrate riguardanti l'avveramento di eventi successivi alla registrazione come la proroga o la risoluzione anticipata [allegato 08.03], remunerato al canone mensile/annuo di 100,00/1.200,00 euro ed opponibile alla procedura esecutiva poiché registrato, con n. 11828 e serie 3T, presso la Direzione Provinciale Napoli 1 - l'Ufficio Territoriale di Napoli 1 della stessa Agenzia in data 29.7.2021 precedente a quella del 18.12.2024 di notifica del pignoramento all'esecutato nonché a quella del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento (cfr. capitoli/paragrafi 2 e 3.13).

Si precisa che l'appartamento con sub catastale 7, attese le dichiarazioni ed i contratti reperiti nei sopralluoghi del 19.2.2025 [allegato 02.01] e 25.2.2025 [allegato 02.02], è concretamente occupato dalla sig.ra di nome di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] (nata a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]; residente fin dal 20.12.2021 in Napoli, via Giuseppe Piazzi N. 52, piano terra; C. F. [REDACTED] Z506 [REDACTED]; telefono mobile [REDACTED]; identificata con C. I. E. n. [REDACTED] rilasciata dal Ministero dell'Interno il 28.11.2022) [allegato 07.07], la quale risulta la conduttrice dell'appartamento con sub catastale 4, costituente il **LOTTO 1** (**appartamento con sub catastale 4**) della procedura esecutiva in argomento, in virtù

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]

Pagina 118 di 174





del contratto locativo, censito a proposito dello stesso **LOTTO 1** ed a cui si rimanda, registrato in data 4.8.2021 con n. 12177 e serie 3T presso la Direzione Provinciale Napoli 1 - l'Ufficio Territoriale di Napoli 1 dell'Agenzia delle Entrate [[allegato 08.02](#)]; altresì, le stesse dichiarazioni e contratti, hanno consentito di accertare che l'appartamento con sub catastale 7 risulta essere anche occupato dalla figlia della sig.ra [REDACTED] di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED]
(nata a [REDACTED] - il [REDACTED]; residente fin dal 27.3.2022 in Napoli, via Giuseppe Piazz N. 52, piano terra; identificata con C. I. E. n. [REDACTED] rilasciata dal Ministero dell'Interno l'11.10.2023) [[allegato 07.08](#)] (cfr. [capitoli/paragrafi 2 e 3.13](#)).

Pertanto, l'appartamento con sub catastale 7 viene stimato considerandolo sia libero che locato.

X-X-X **LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8)**

X-X-X

Il locale sottoscala con sub catastale 8 pignorato, sito nel fabbricato con accesso al civico 52 della via Giuseppe Piazz del Comune di Napoli e censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 8, categoria C/2, indirizzo catastale via Giuseppe Piazz n. 52, piano T, risulta, attese le dichiarazioni ed i contratti reperiti nei sopralluoghi del 19.2.2025 [[allegato 02.01](#)] e 25.2.2025 [[allegato 02.02](#)] nonché i documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate costituiti dalla certificazione contrattuale con prot. 64374 del 18.3.2025 [[allegato 08.01](#)], dalle certificazioni contrattuali del 4.8.2025 e con prot. 231635 dell'8.9.2025 complete di schede di interrogazione dei contratti con relativi contratti [[allegato 08.02](#)] e dalla certificazione contrattuale del 18.8.2025 [[allegato 08.03](#)], libero in quanto risulta interamente ingombrato da masserizie prive di valore commerciale e non risulta oggetto di alcun contratto locativo (cfr. [capitoli/paragrafi 2 e 3.13](#)).

X-X-X-X CANONE LOCATIVO X-X-X-X

X-X-X **LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4)** X-X-X





Il valore locativo dell'appartamento con sub catastale 4 di 100,00 euro mensili, indicato nel succitato contratto locativo ad uso abitativo [allegato 08.02] stipulato il 31.7.2021 tra il locatore nonché esecutato [REDACTED] [REDACTED] [allegato 07.02] e la conduttrice di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] [REDACTED] [allegato 07.07] e registrato, con n. 12177 e serie 3T, presso la Direzione Provinciale Napoli 1 - l'Ufficio Territoriale di Napoli 1 dell'Agenzia delle Entrate in data 4.8.2021, è congruo poiché in linea col valore minimo di 103,53 euro mensili (24,65 mq x 4,2 euro/mq per mese = 103,53 euro mensili) desunto applicando alla superficie commerciale di 24,65 dell'appartamento con sub catastale 4 definita più avanti (prospetto 05) (cfr. paragrafo 3.13) il valor locativo minimo di 4,2 euro/mq per mese del range 4,2÷6,3 euro/mq per mese dei canoni locativi delle abitazioni di tipo economico della destinazione residenziale della fascia/zona C26 semicentrale / Sanità – Oss. Astronomico – Stella – Miracoli – Nocelle del Comune di Napoli individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento al 2° semestre 2024 [allegato 10.02].

X-X-X LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) X-X-X

Il valore locativo dell'appartamento con sub catastale 7 di 100,00 euro mensili, indicato nel succitato contratto locativo ad uso abitativo [allegato 08.02] stipulato l'1.7.2021 tra il locatore nonché esecutato [REDACTED] [REDACTED] [allegato 07.02] e la conduttrice di nome [REDACTED] e cognome [REDACTED] [REDACTED] [allegato 07.06] e registrato, con n. 11828 e serie 3T, presso la Direzione Provinciale Napoli 1 - l'Ufficio Territoriale di Napoli 1 dell'Agenzia delle Entrate in data 29.7.2021, è congruo poiché in linea col valore minimo di 90,22 euro mensili (21,48 mq x 4,2 euro/mq per mese = 90,22 euro mensili) desunto applicando alla superficie commerciale di 21,48 dell'appartamento con sub catastale 7 definita più avanti (prospetto 05) (cfr. paragrafo 3.13) il valor locativo minimo di 4,2 euro/mq per mese del range 4,2÷6,3 euro/mq per mese dei canoni locativi delle abitazioni di tipo economico della destinazione residenziale della fascia/zona C26 semicentrale / Sanità – Oss. Astronomico – Stella – Miracoli – Nocelle del Comune di Napoli individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento al 2° semestre 2024 [allegato 10.02].

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]
Pagina 120 di 174



X-X-X LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X

Il valore locativo congruo del *locale sottoscala con sub catastale 8* è di 10,00 euro mensili poiché, tenendo conto della procedura matematica utilizzata per definire congruo il canone locativo di 100,00 euro mensili dell'*appartamento con sub catastale 4* e dell'*appartamento con sub catastale 7* indicato nei due succitati contratti locativi registrati presso la Direzione Provinciale Napoli 1 - l'Ufficio Territoriale di Napoli 1 dell'Agenzia delle Entrate rispettivamente con n. 12177 in data 4.8.2021 e con n. 11828 in data 29.7.2021 [allegato 08.02], poiché in linea col valore minimo di 11,09 euro mensili (2,64 mq x 4,2 euro/mq per mese = 11,09 euro mensili) desunto applicando alla *superficie commerciale* di 2,64 del *locale sottoscala con sub catastale 8* definita più avanti (**prospetto 05**) (cfr. paragrafo 3.13) il valor locativo minimo di 4,2 euro/mq per mese del range 4,2÷6,3 euro/mq per mese dei canoni locativi delle abitazioni di tipo economico della destinazione residenziale della fascia/zona C26 semicentrale / Sanità – Oss. Astronomico – Stella – Miracoli – Nocelle del Comune di Napoli individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento al 2° semestre 2024 [allegato 10.02].

3.9 QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Il “*QUESITO n. 8*” (“specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”) è il seguente [allegato 01.02]:

“L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).



Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;





- 2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- 5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *Diffidenza urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- 4) *Diffidenza Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura)."*

X-X-X **LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4)** X-X-X



Sulla scorta degli atti/documenti del giudizio e/o reperiti dallo scrivente riguardanti il titolo di acquisto in favore dell'esecutato con sottostanti titoli di provenienza [allegato 05], di natura ipocatastale [allegato 04] [allegato 06] e interessanti la legittimità urbanistico-edilizia [allegato 09], emerge che per l'**appartamento con sub catastale 4 (fig. 13) [allegato 03.01]**, in primo luogo, non esistono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico del futuro acquirente in una vendita giudiziaria, e,



in secondo luogo, i vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura sono i seguenti (cfr. paragrafi 3.3, 3.5 e 3.13):

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo almeno ventennale compreso tra la data del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento e il giorno 3.12.2004 in cui il notaio [REDACTED] di [REDACTED] stipulava le vendite (trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34955/20630) **[allegato 05.01]** con le quali l'esecutato [REDACTED] acquistava un immobile riconducibile all'appartamento *con sub catastale 4* pignorato **[allegato 04.02]**:

❖ scrittura privata autenticata, trascritta il 7.12.2011 ai nn. 32605/23109, nascente da contratto preliminare di compravendita (rep. n. 7689 e racc. n. 3881) autenticato il 25.11.2011 dal notaio [REDACTED] di [REDACTED], a favore di [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]) indicato nella trascrizione come coniugato in regime di separazione dei beni, contro l'esecutato [REDACTED] indicato nella trascrizione come coniugato in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto, tra l'altro, la promessa di vendita dell'*appartamento con sub catastale* 4 censito nel N.C.E.U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], rispettivamente sub 4 **[allegato 04.06]**;

pignoramento immobiliare, trascritto il 14.1.2025 ai nn. 843/706, nascente da verbale di pignoramento immobili (rep. n. 20404) notificato dalla Corte d'Appello di Napoli (sede in Napoli -NA-; C.F. 80021140639) il 18.12.2024, a favore di "■".

[REDACTED]
[REDACTED] " (sede in [REDACTED] - [REDACTED]; C. F. [REDACTED]), contro
l'esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; C. F. [REDACTED]
[REDACTED]), gravante, tra l'altro, sull'appartamento con sub catastale 4 censito nel
N.C.E.U. di Napoli, sezione S[REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 4 **[allegato 04.01]**
[allegato 04.06].

- “Difformità sostanziali” dell’inesistente planimetria catastale all’odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 (comma 1-bis dell’art. 29 della L. n. 52/1985), dovute proprio all’inesistenza di tale planimetria, sanabili con l’accatastamento di tale odierno stato di fatto (dichiarazione catastale con software “DOCFA” – “Documento Catasto Fabbricati”) redatto a cura del futuro acquirente dell’appartamento con sub catastale 4 in una vendita giudiziaria previo sborno ad un tecnico delle spese di regolarizzazione catastale dell’appartamento con sub catastale 4 (Src) stimate nell’importo di cui si è tenuto conto nella stima di 500,00 euro.

X-X-X **LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7)** X-X-X

Sulla scorta degli atti/documenti del giudizio e/o reperiti dallo scrivente riguardanti il titolo di acquisto in favore dell’esecutato con sottostanti titoli di provenienza **[allegato 05]**, di natura ipocatastale **[allegato 04]** **[allegato 06]** e interessanti la legittimità urbanistico-edilizia **[allegato 09]**, emerge che per l’appartamento con sub catastale 7 pignorato (fig. 35) **[allegato 03.02]**, in primo luogo, non esistono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico del futuro acquirente in una vendita giudiziaria, e, in secondo luogo, i vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura sono i seguenti (**cfr. paragrafi 3.3, 3.5 e 3.13**):

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo almeno ventennale compreso tra la data del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento e il giorno 3.12.2004 in cui il notaio [REDACTED] di [REDACTED] stipulava le vendite (trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004



ai nn. 34955/20630) **[allegato 05.01]** con le quali l'esecutato [REDACTED] acquistava un immobile riconducibile all'*appartamento con sub catastale 7* pignorato **[allegato 04.02]**:

- ❖ scrittura privata autenticata, trascritta il 7.12.2011 ai nn. 32605/23109, nascente da contratto preliminare di compravendita (rep. n. 7689 e racc. n. 3881) autenticato il 25.11.2011 dal notaio [REDACTED] di [REDACTED], a favore di [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]) indicato nella trascrizione come coniugato in regime di separazione dei beni, contro l'esecutato [REDACTED] indicato nella trascrizione come coniugato in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto, tra l'altro, la promessa di vendita dell'*appartamento con sub catastale 7* censito nel N.C.E.U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 7 **[allegato 04.06]**;
- ❖ ipoteca giudiziale di 30.000,00 euro, iscritta il 13.3.2024 ai nn. 7401/931, nascente da decreto ingiuntivo (rep. n. 17007) emesso dal Tribunale Ordinario di Roma (sede in Roma -RM-; C. F. 80255370589) il 7.11.2023, a favore di "E. [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]" (sede in [REDACTED] - [REDACTED]; C. F. [REDACTED]), contro l'esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C. F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), a garanzia del capitale di 28.757,72 euro e delle spese di 1.242,28 euro, gravante, tra l'altro, sull'*appartamento con sub catastale 7* censito nel N.C.E.U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 7 **[allegato 04.05] [allegato 04.06]**;
- ❖ pignoramento immobiliare, trascritto il 14.1.2025 ai nn. 843/706, nascente da verbale di pignoramento immobili (rep. n. 20404) notificato dalla Corte d'Appello di Napoli (sede in Napoli -NA-; C.F. 80021140639) il 18.12.2024, a favore di " [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]" (sede in [REDACTED] - [REDACTED]; C. F. [REDACTED]), contro l'esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C. F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), gravante, tra l'altro, sull'*appartamento con sub catastale 7* censito nel N.C.E.U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 7 **[allegato 04.01] [allegato 04.06]**.





- “**Difformità sostanziali**” dell’inesistente planimetria catastale all’odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 (comma 1-bis dell’art. 29 della L. n. 52/1985), dovute proprio all’inesistenza di tale planimetria, sanabili con l’accatastamento di tale odierno stato di fatto (dichiarazione catastale con software “DOCFA” – “Documento Catasto Fabbricati”) redatto a cura del futuro acquirente dell’appartamento *con sub catastale 7* in una vendita giudiziaria previo sborno ad un tecnico delle spese di regolarizzazione catastale dell’appartamento *con sub catastale 7* (Src) stimate nell’importo di cui si è tenuto conto nella stima di 500,00 euro.
- Difformità urbanistico-edilizie (abusì edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell’appartamento *con sub catastale 7* (fig. 35) (fig. 67) [allegato 03.02] [allegato 03.03], dovute alla costruzione del *soppalco con letti* “*di dimensioni non modeste*” e comportante “*una sostanziale ristrutturazione dell’immobile preesistente, ai sensi dell’art. 3, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001, con incremento delle superfici dell’immobile e in prospettiva ulteriore carico urbanistico*”, autorizzabile con “*permesso di costruire*” (D .P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera e.1 e art. 10, comma 1, lettera a; attività “9” “*nuova costruzione di manufatto edilizio*” della sezione II della Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016) a differenza “*degli interventi edilizi minori, per i quali comunque il permesso di costruire non è richiesto, ove il soppalco sia tale da non incrementare la superficie dell’immobile*” come “*sicuramente avviene quando esso non sia suscettibile di utilizzo come stanza di soggiorno*” (“*ipotesi che si*” verifica “*nel caso*” “*in cui lo spazio realizzato con il soppalco*” è “*un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone*”) (T. A. R. Campania n. 7693/2021), insanabili, e conseguentemente da demolire, sia (cfr. paragrafi 3.2, 3.3, 3.5, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.13):
 - ❖ in regime speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6), poiché le ragioni di credito per cui si procede, fondate sul Decreto Ingiuntivo n. 17007/2023 (R. G. 43232/2023) emesso dal Tribunale di Roma contro l’esecutato il 7.11.2023 e poi notificato, dichiarato esecutivo e autenticato conforme rispettivamente





nei giorni 8.11.2023, 1.2.2024 e 2.2.2024 [allegato 04.01], sono certamente di data posteriore alla data del 2.10.2003 in cui è entrato in vigore l'ultimo condono edilizio (D. L. 30.9.2003 n. 269 convertito in L. n. 326/2003);

❖ in regime ordinario (D. P. R. n. 380/2001, artt. 6-bis, 36 e 37), poiché la citata costruzione del *soppalco con letti* è incompatibile, al fine del conseguimento dell'Accertamento di Conformità con rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (D. P. R. n. 380/2001, art. 36, comma 1), quantomeno alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento di presentazione della domanda di sanatoria (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento), la quale, in ossequio al comma 2 dell'art. 27 della vigente *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* (approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.2004), non prevede interventi di ristrutturazione edilizia ma solo “interventi di “manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo”.

Conseguentemente, le difformità urbanistico-edilizie (abusì edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento *con sub catastale 7 (fig. 35) (fig. 67) [allegato 03.02] [allegato 03.03]* sono insanabili, e quindi da demolire con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. (il D. P. R. n. 380/2001 non censisce la demolizione senza ricostruzione ma solo la demolizione con ricostruzione -art. 3, comma 1, lettera d-, per cui, in virtù del principio di residualità, la demolizione senza ricostruzione, non essendo soggetta all'Edilizia Libera -E. L.- di cui all'art. 6, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività -S. C. I. A.- di cui all'art. 22, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire di cui all'art. 23 e al Permesso di Costruire di cui all'art. 10, è autorizzabile con la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di cui all'art. 6-bis) con annesso accatastamento al Catasto Fabbricati (dichiarazione catastale con software “DOCFA” – “DOcumento Catasto FAbricati”) non riconducibile a quello utile a regolarizzare la conformità catastale ex comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985 redatta a cura del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria, previo sborso ad un tecnico



delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento con sub catastale 7 (Srues), stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 33.268,00 euro (Srues = 151,00 euro + 5.000,00 euro + 2.000,00 euro = 7.151,00 euro) (cfr. paragrafi 3.2, 3.3, 3.5, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.13).

X-X-X **LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8)** X-X-X

Sulla scorta degli atti/documenti del giudizio e/o reperiti dallo scrivente riguardanti il titolo di acquisto in favore dell'esecutato con sottostanti titoli di provenienza [allegato 05], di natura ipocatastale [allegato 04] [allegato 06] e interessanti la legittimità urbanistico-edilizia [allegato 09], emerge che per il *locale sottoscala con sub catastale 8* pignorato (fig. 56) [allegato 03.04], in primo luogo, non esistono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico del futuro acquirente in una vendita giudiziaria, e, in secondo luogo, i vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura sono i seguenti (cfr. paragrafi 3.3, 3.5 e 3.13):

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo almeno ventennale compreso tra la data del 14.1.2025 di trascrizione (nn. 843/706) del pignoramento e il giorno 3.12.2004 in cui il notaio [REDACTED] di [REDACTED] stipulava le vendite (trascritte per quanto di competenza presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34956/20631) [allegato 05.01] con le quali l'esecutato [REDACTED] acquistava un immobile riconducibile al *locale sottoscala con sub catastale 8* pignorato [allegato 04.02]:

- ❖ scrittura privata autenticata, trascritta il 7.12.2011 ai nn. 32605/23109, nascente da contratto preliminare di compravendita (rep. n. 7689 e racc. n. 3881) autenticato il 25.11.2011 dal notaio [REDACTED] di [REDACTED], a favore di [REDACTED] (nato a [REDACTED] - [REDACTED] il [REDACTED]) indicato nella trascrizione come coniugato in regime di separazione dei beni, contro l'esecutato [REDACTED]



indicato nella trascrizione come coniugato in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto, tra l'altro, la promessa di vendita del *locale sottoscala con sub catastale 8* censito nel N.C.E.U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED]9, sub 8 **[allegato 04.06]**;

❖ ipoteca giudiziale di 30.000,00 euro, iscritta il 13.3.2024 ai nn. 7401/931, nascente da decreto ingiuntivo (rep. n. 17007) emesso dal Tribunale Ordinario di Roma (sede in Roma -RM-; C. F. 80255370589) il 7.11.2023, a favore di "E. [REDACTED]. [REDACTED]" (sede in [REDACTED] - [REDACTED]; C. F. [REDACTED]), contro l'esecutato

[REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; C. F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), a garanzia del capitale di 28.757,72 euro e delle spese di 1.242,28 euro, gravante, tra l'altro, sul *locale sottoscala con sub catastale 8* censito nel N.C.E.U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 8 **[allegato 04.05] [allegato 04.06]**;

❖ pignoramento immobiliare, trascritto il 14.1.2025 ai nn. 843/706, nascente da verbale di pignoramento immobili (rep. n. 20404) notificato dalla Corte d'Appello di Napoli (sede in Napoli -NA-; C.F. 80021140639) il 18.12.2024, a favore di "[REDACTED]. [REDACTED]. [REDACTED]" (sede in [REDACTED] - [REDACTED]; C. F. [REDACTED]), contro

l'esecutato [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]; C. F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), gravante, tra l'altro, sul *locale sottoscala con sub catastale 8* censito nel N.C.E.U. di Napoli, sezione [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 8 **[allegato 04.01] [allegato 04.06]**.

- "Diffidabilità sostanziali" dell'inesistente planimetria catastale all'odierno stato di fatto risalente al sopralluogo del 19/25.2.2025 (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985)), dovute proprio all'inesistenza di tale planimetria, sanabili con l'accatastamento di tale odierno stato di fatto (dichiarazione catastale con software "DOCFA" – "Documento Catasto Fabbricati") redatto a cura del futuro acquirente del *locale sottoscala con sub catastale 8* in una vendita giudiziaria previo sborno ad un tecnico delle spese di regolarizzazione catastale del *locale sottoscala con sub catastale 8* (Src) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto



nella stima di 500,00 euro.

3.10 QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE



Il “QUESITO n. 9” (“verificare se i beni ricadano su suolo demaniale”) è il seguente [allegato 01.02]:



“L’esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Celleole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.”

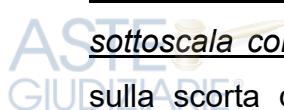
X-X-X **LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) -**

LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) -

LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X



L’appartamento con sub catastale 4, l’appartamento con sub catastale 7 e il locale sottoscala con sub catastale 8 pignorati [allegato 06] non ricadono su suolo demaniale sulla scorta degli atti/documenti del giudizio e/o reperiti dallo scrivente aventi natura ipocatastale [allegato 04], riguardanti il negozio di acquisto in favore dell’esecutato con sottostanti titoli di provenienza [allegato 05] e interessanti il Demanio Pubblico [allegato 09.03] [allegato 09.04] (cfr. paragrafi 3.3, 3.5 e 3.13).



3.11 QUESITO N. 10: VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO



Il “QUESITO n. 10” (“verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”) è il seguente [allegato 01.02]:

X-X-X **LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) -**

LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) -





LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X

L'appartamento con sub catastale 4, l'appartamento con sub catastale 7 e il locale sottoscala con sub catastale 8 pignorati [allegato 06] non sono gravati da censi, livelli ed usi civici sulla scorta degli atti/documenti del giudizio e/o reperiti dallo scrivente aventi natura ipocatastale [allegato 04], riguardanti il negozio di acquisto in favore dell'esecutato con sottostanti titoli di provenienza [allegato 05] e interessanti la Sezione Usi civici della Regione Campania [allegato 09.05] (cfr. paragrafi 3.3, 3.5 e 3.13).

3.12 QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il “QUESITO n. 11” (“fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso”) è il seguente [allegato 01.02]:

“L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.”*

X-X-X **LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) -**

LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) -

LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X

Esiste una difformità degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari, dovuta alla data del 17.9.2025 [allegato 09.12] della certificazione dell'Amministratore condominiale (dichiaratosi in persona del dr. [REDACTED]
[REDACTED] fin dal mese di luglio dell'anno 2019; studio in [REDACTED], via [REDACTED]





■ n. ■; p. e. c. ■■■■■@■■■■■; telefono mobile ■■■■■) dell'importo di 17,01 euro (ordinari di 6,57 euro + straordinari di 10,44 euro = 17,01 euro) per l'appartamento con sub catastale 4 (rata ordinaria di 9,24 euro), 16,57 euro (ordinari di 8,03 euro + straordinari di 8,54 euro = 16,57 euro) per l'appartamento con sub catastale 7 (rata ordinaria di 8,42 euro) e 2,05 euro (ordinari di 1,00 euro + straordinari di 1,05 euro = 2,05 euro) per il locale sottoscala con sub catastale 8 (rata ordinaria di 1,34 euro), sanabile con il pagamento degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari fatto a cura del futuro acquirente in una vendita giudiziaria previo sborno all'Amministrazione condominiale delle spese di regolarizzazione degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari dell'appartamento con sub catastale 4 (Sroc) pari all'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 17,01 euro, delle spese di regolarizzazione degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari dell'appartamento con sub catastale 7 (Sroc) pari all'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 16,57 euro e delle spese di regolarizzazione degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari del locale sottoscala con sub catastale 8 (Sroc) pari all'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 2,05 euro ([cfr. capitoli/paragrafi 2, 3.3, 3.5 e 3.13](#)).

Per l'appartamento con sub catastale 4, l'appartamento con sub catastale 7 e il locale sottoscala con sub catastale 8 pignorati non esistono liti giudiziarie diverse dall'esecuzione immobiliare in argomento come risulta dalla dichiarazione resa dall'esecutato ■■■■■

■■■■■ nel corso del sopralluogo del 25.2.2025 ([cfr. capitolo 2](#)) [[allegato 02.02](#)], precisato che nella sua certificazione del 17.9.2025 l'amministratore condominiale dr. ■■■■■ ■■■■■ non si è espresso in merito alle stesse liti [[allegato 09.12](#)].

3.13 QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Il "QUESITO n. 12" ("procedere alla valutazione dei beni") è il seguente [[allegato 01.02](#)]:

"L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella



legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). “Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);*
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle





vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà:

- il valore d'uso del bene, sulla base della consultazione dei competenti organi comunali circa i tempi di emissione/esecuzione degli ordini di abbattimento degli immobili abusivi;

Si indicherà inoltre in perizia:

- il valore di mercato dello stesso ove lo stesso fosse urbanisticamente regolare;





- i costi di abbattimento ed il valore dell'area di sedime

Il custode vigilerà sull'emissione dell'ordine di abbattimento/rimessione in pristino ad opera del Comune, nonché sulla successiva emissione di provvedimenti Comunali che accertino la mancata ottemperanza alle attività prescritte e/o di acquisizione al patrimonio Comunale.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespote che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.”



X-X-X-X CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA STIMA IMMOBILIARE X-X-X-X





X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) -

LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) -

LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X

XX Fonti consultate XX



La stima immobiliare si basa sui concetti espressi dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari o Italian Property Valuation Standard (IPVS)* quarta edizione (2011). Altre considerazioni sono state reperite dai seguenti testi:

- *Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006 (*Metodi di stima immobiliare*);
- La misurazione delle superfici immobiliari, Giampiero Bambagioni, Editore Il Sole 24 Ore, anno 2008.

XX Valore di mercato e valore di vendita giudiziaria XX

Il valore di mercato e i valori diversi da quello di mercato rappresentano le basi della valutazione; gli immobili possono essere valutati in base al valore di mercato e ai valori diversi dal valore di mercato, e possono quindi essere scambiati a prezzi che non riflettono il valore di mercato (IPVS – Capitolo 4, punti 1.2 e 1.3).

Secondo l'*International Valuation Standards*: “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (IPVS – Capitolo 4, punto 2.2). La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che: l’immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il



compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico); il compratore e il venditore siano bene informati (*principio di trasparenza*) e agiscano con prudenza e in modo indipendente; non siano computate nel *valore di mercato* le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione (IPVS – Capitolo 4, punti 2.3, 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4).

Il termine vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing (IPVS – Capitolo 4, punto 2.12). Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato e dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato; tale prezzo non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute (IPVS – Capitolo 4, punto 2.12). La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2, 6.11) (IPVS – Capitolo 4, punto 2.12).

Nella presente consulenza viene determinato il *valore di mercato* e il *valore di vendita giudiziaria (vendita forzata)*, ottenendo quest'ultimo mediante la rettifica proprio del *valore di mercato* (cfr. capitolo 1) [allegato 01.02].

XX Procedimenti di stima XX

Secondo la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati nel *metodo del confronto di mercato*, nei *procedimenti per capitalizzazione del reddito* e nel *metodo del costo* (IPVS – Capitolo 7, punto 1.3).

x Metodo del confronto di mercato x

Il *metodo del confronto di mercato* è un procedimento di stima del *valore* o del *canone di mercato* di un immobile, basato sul confronto tra l'*immobile oggetto di stima* e un insieme di *immobili di confronto* simili, contrattati di recente e di *prezzo* o di *canone* noti e ricadenti

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – ████ / ████
Pagina 138 di 174

nello stesso *segmento di mercato* (IPVS – Capitolo 7, punto 2.1 e Capitolo 8, punto 1.1). Il principio su cui si fonda il *metodo del confronto di mercato* consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il *prezzo di mercato per immobili simili*”; un compratore infatti non pagherà per un *immobile sostituibile con altri simili* più del *prezzo di acquisto* di un altro *immobile con le stesse caratteristiche* nello stesso *segmento di mercato* (IPVS – Capitolo 7, punto 3.3). Il *metodo del confronto di mercato* si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala (IPVS – Capitolo 8, punto 4.4). Il *metodo del confronto di mercato* si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; si può facilmente constatare che maggiore è il numero dei *dati di immobili di confronto* e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e la verosimiglianza del risultato (IPVS – Capitolo 8, punto 4.4).

Il *metodo del confronto di mercato* comprende il *market comparison approach* (MCA), il *sistema di stima*, il MCA e il *sistema di stima* e il *sistema di ripartizione* (IPVS – Capitolo 8, punto 1.2).

Il *Market Comparison Approach* (MCA) è il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo (IPVS – Capitolo 8, punto 2.1). La validità teorica e pratica del MCA è pienamente riconosciuta dagli esperti nel settore delle stime, dalla letteratura scientifica e dagli standard internazionali, principalmente perché consente il riscontro con i dati di fatto e la dimostrazione del risultato della stima (IPVS – Capitolo 8, punto 4.6). Il MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro *caratteristiche tecnico-economiche* (*superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.*); il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei *dati immobiliari* (*prezzi o canoni di mercato e caratteristiche* degli immobili) (IPVS – Capitolo 7, punto 2.1.1 e Capitolo 8, punto 2.1.1). L’applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai *prezzi* o ai *canoni di mercato* rilevati, in base alle *caratteristiche* degli *immobili di confronto* rispetto alle corrispondenti *caratteristiche* dell’*immobile oggetto di stima*; gli aggiustamenti sono costituiti dai *prezzi* o dai *redditi marginali* delle *caratteristiche immobiliari* (IPVS – Capitolo 8, punti 2.1.2 e 2.1.3). Il MCA si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]

Pagina 139 di 174

su larga scala (*IPVS – Capitolo 7, punto 4.3*). Il *MCA* si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso *segmento di mercato dell'immobile da stimare*; naturalmente, maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima (*IPVS – Capitolo 8, punto 4.5*).

Il *sistema di stima* è un procedimento di stima che traduce i confronti tra l'*immobile oggetto di stima* e un insieme di *immobili di confronto* simili in un sistema di equazioni lineari; il procedimento è una formalizzazione matematica del *MCA* che permette di risolvere il problema della stima del *valore di mercato* in presenza di *caratteristiche immobiliari qualitative* (*IPVS – Capitolo 7, punto 2.1.2* e *Capitolo 8, punto 2.2*). Il *sistema di stima* si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze nelle loro *caratteristiche* (*IPVS – Capitolo 8, punto 2.2.1*). Il *sistema di stima* si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni (*IPVS – Capitolo 7, punto 4.4*).

Il *MCA* e *sistema di stima* è un *metodo del confronto di mercato* che abbina i due metodi ampliandone il campo di applicazione; il *MCA* provvede a stimare i *prezzi* e i *redditi marginali* delle *caratteristiche* che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il *sistema di stima* provvede a calcolare i *prezzi* e i *redditi marginali* delle *caratteristiche* per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa tra cui sono comprese quelle *qualitative* (*IPVS – Capitolo 7, punto 4.4* e *Capitolo 8, punto 2.3*). Il *MCA* e *sistema di stima* si applica nella stima del *valore* e del *canone di mercato* quando sono presenti *caratteristiche immobiliari quantitative* e *qualitative* per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del *prezzo* o del *reddito marginale* (*IPVS – Capitolo 8, punto 2.3.1*).

Il *sistema di ripartizione* è un procedimento di stima che traduce i confronti tra l'*immobile oggetto di stima* e un insieme di *immobili di confronto* simili in un sistema di equazioni lineari relative alla ripartizione del *prezzo totale* nei *prezzi unitari* delle *caratteristiche immobiliari*; il *valore* o il *canone di mercato* sono calcolati ricomponendo i *prezzi* (o i *redditi*) *unitari medi* delle *caratteristiche* riferite all'*immobile da valutare* (*IPVS – Capitolo 7, punto 2.1.3* e *Capitolo 8, punto 2.4.1*). Il *sistema di ripartizione* si basa sull'assunto per il quale il *prezzo* di un immobile è funzione delle *caratteristiche* possedute (*IPVS – Capitolo 8, punto 2.4.2*).

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]

Pagina 140 di 174

8, punto 2.4.1). Il *sistema di ripartizione* si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; il *sistema di ripartizione* calcola i *prezzi* o i *redditi medi unitari* delle *caratteristiche immobiliari* del set di immobili rilevato ai fini della valutazione (IPVS – Capitolo 7, punto 4.5).

Le analisi estimative considerate dal Codice delle Valutazioni Immobiliari nel *metodo del confronto di mercato* comprendono anche integrazioni tra i metodi di stima sempre che vi siano i riferimenti costanti al *segmento di mercato*, nel quale ricade l'*immobile da valutare*, e alla rilevazione puntuale dei *dati* di mercato; ad esempio l'analisi estimativa può prevedere l'*aggiustamento del prezzo* rilevato di un *immobile di confronto* con l'impiego dei *prezzi marginali* delle *caratteristiche* diverse da quelle *superficiarie*, e l'impostazione del *sistema di ripartizione* per il calcolo dei *prezzi medi* delle *caratteristiche superficiarie* sulla base dei *prezzi corretti* con gli *aggiustamenti marginali* (IPVS – Capitolo 8, punto 4.2). Il Codice delle Valutazioni Immobiliari propone l'applicazione del *metodo del confronto di mercato* anche in presenza di una sola *caratteristica immobiliare* (in genere la *data* o una *caratteristica* di consistenza commerciale) quando sussiste la parità di condizioni per tutte le altre *caratteristiche* (IPVS – Capitolo 8, punto 4.3).

x Procedimenti per capitalizzazione del reddito x

I *procedimenti per capitalizzazione del reddito* si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel *valore di mercato* attraverso il *saggio di capitalizzazione* o il *moltiplicatore del reddito*; quando in un *segmento di mercato* non esistono *immobili simili* a quello da *stimare*, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di *dati* di compravendite recenti, è necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito (IPVS – Capitolo 7, punto 3.4).

Il *procedimento per capitalizzazione del reddito* si articola: nel *metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization)*; nel *metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization)*; nell'*analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis)* (IPVS – Capitolo 7, punto 2.3).

Il *procedimento per capitalizzazione del reddito* si applica nei settori ove l'importanza della redditività è preminente, soprattutto per gli investitori nelle scelte di investimento e più in

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]

Pagina 141 di 174



generale quando si tratta di investimenti in nuovi settori immobiliari e in attività edilizie innovative; il *procedimento* può essere applicato nella stima del *valore di investimento* (*IPVS – Capitolo 7, punti 4.6 e 4.7*). In Italia, la prassi valutativa basata sul *moltiplicatore del reddito* è poco diffusa nelle stime degli immobili, mentre trova applicazione nelle cessioni di attività commerciali e terziarie, dove è regolata da usi e consuetudini di scambio e di valutazione; il reddito di esercizio costituisce la base della stima del *valore di mercato* (*IPVS – Capitolo 7, punto 3.5*).



x Metodo del costo x



Il *metodo del costo* mira a determinare il *valore di mercato* di un immobile attraverso la somma del *valore di mercato* del suolo edificato e del *costo di ricostruzione* dell'edificio, eventualmente diminuito del *deprezzamento* maturato al momento della stima; è detto anche *metodo del costo di ricostruzione* (o *riproduzione*) *deprezzato* (*IPVS – Capitolo 7, punto 2.4*). Il principio su cui si fonda il *metodo del costo* afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il *deprezzamento* maturato (*IPVS – Capitolo 7, punto 3.6*).

Il *metodo del costo di ricostruzione deprezzato*: riguarda in genere la stima di immobili edificati a destinazione speciale, con un ridotto mercato o senza mercato, per una serie di finalità relative alle stime contabili (per i cespiti del patrimonio aziendale), alle stime assicurative, alle stime fallimentari, alla stima dei danni (parziali e totali) e così di seguito; è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi; è richiesto nella stima di edifici, di impianti, di equipaggiamenti, di attrezzature e di macchine destinati a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno e dal coordinamento nell'attività di impresa (*IPVS – Capitolo 7, punti 3.7, 4.8, 4.9 e 4.10*).



XX Misurazione dei beni XX





Le superfici degli immobili si possono classificare in *superfici principali e secondarie*, *superfici annesse e collegate*, *superfici coperte e scoperte*, *superfici interne ed esterne* (IPVS – Capitolo 19, punto 1.1).

Per *superficie commerciale* si intende una superficie fittizia formata dall'intera *superficie principale* e da frazioni delle *superfici secondarie* dell'immobile (IPVS – Capitolo 19, punto 2.1).

Le *superfici secondarie* entrano a fare parte della *superficie commerciale* in base a *rapporti mercantili* che tengono conto della pratica commerciale, della funzione assolta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti nei contratti; i *rapporti mercantili superficiari* sono i rapporti tra i *prezzi delle superfici secondarie* e il *prezzo della superficie principale* (IPVS – Capitolo 19, punto 2.2). I *rapporti mercantili delle superfici secondarie* sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni e variano nello spazio localmente da *segmento a segmento di mercato* e nel tempo in base alle dinamiche di mercato (IPVS – Capitolo 19, punto 2.2).

In linea di principio la *superficie commerciale* riguarda le *superfici in proprietà o in uso esclusivo*, mentre non riguarda le *superfici in uso comune*, pur essendo queste comprese nella transazione e rilevanti ai fini della formazione del prezzo e della stima del valore (IPVS – Capitolo 19, punto 3.1). Infatti le parti comuni concorrono alla formazione del *prezzo di mercato* dell'immobile e quindi influenzano il suo prezzo e la sua valutazione; di conseguenza la misura delle *superfici comuni*, pur non essendo contemplata nel contratto, può essere richiesta nella stima quando queste incidono in maggiore o minore misura sul valore dell'immobile e delle sue parti come, ad esempio, nel caso di due appartamenti eguali in tutto e siti in due edifici condominiali vicini che presentano un *prezzo* diverso perché differenti sono le *superfici condominiali esterne* (IPVS – Capitolo 19, punto 3.1).

Nella stima immobiliare il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* considera la *superficie commerciale*, o altre misure commerciali di consistenza, come parametri di valutazione non esclusivi (IPVS – Capitolo 19, punto 4.1). Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura (Cfr. anche convergenti: ex Norma UNI 10750 e Manuale del Consiglio Nazionale Geometri) (IPVS – Capitolo 19, punti 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4):

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]
Pagina 143 di 174





- **Superficie Esterna Lorda (SEL).** Per *Superficie Esterna Lorda* si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo. La SEL non include: le rampe d'accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
- **Superficie Interna Lorda (SIL).** Per *Superficie Interna Lorda* si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni. La SIL non include: lo spessore muri perimetrali; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; i balconi, terrazzi e simili; lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); i vani ad uso comune.
- **Superficie Interna Netta (S/N).** Per *Superficie Interna Netta* si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La S/N include: gli spessori delle zoccolature; le superfici delle sottofinestre (sgusci); le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; le superfici occupate da





armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne); i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni. La S/N non include: lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; lo spessore dei tramezzi; lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.

Ove sussistano motivazioni che inducano ad applicare un criterio differente da quello che segue (il *Sistema Italiano di Misurazione - SIM*) i presupposti razionali potranno essere evidenziati dal valutatore con conseguente adozione motivata dei differenti e più appropriati criteri utilizzati (*IPVS – Capitolo 19, punto 4.9*).

Mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* la superficie viene determinata (*IPVS – Capitolo 19, punto 4.10*):

- a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- b) Dal dettaglio delle *superfici accessorie* rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: terrazze a livello dell'appartamento, 35%; balconi (con vista) 30%; lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'appartamento, 15%, e accessibile dalla scala condominiale, 5%; porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%; verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, e veranda non abitabile, 60%; mansarda rifinita, collegata direttamente all'appartamento principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%, e con altezza minima superiore a 1,50, 70%.



- c) Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%; spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; autorimessa/garage, 50%; posto auto coperto, 30%.
- d) Nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri: giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%; giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), se con alberi ad alto fusto, 15%, e altrimenti, 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.
- e) I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Considerato che le superfici degli *immobili di confronto*, reperite sul web attraverso le agenzie immobiliari, sono certamente *le superfici calpestabili* (superficie al netto delle tramezzature interne e delle murature perimetrali) a causa della difficoltà di misurare le *superficie lorde* che comprendono anche i muri in comunione con altre unità urbane e che la stessa difficoltà è sorta anche per il bene da stimare, si utilizzerà il *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM) valutando però le superfici reali con il criterio della *Superficie Interna Netta* (SIN) “rettificata”; la “rettifica” utilizzata consiste nell'escludere le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi e le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile poiché è notorio che gli operatori immobiliari trascurano tali superfici allorquando rilevano le *superficie calpestabili* degli immobili oggetto d'offerta immobiliare (*IPVS – Cap. 19, punto 4.9*) **[allegato 03]** **[allegato 10]**



XX Market Comparison Approach (MCA) XX



Il MCA si articola nelle fasi seguenti (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1*):

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso *segmento di mercato dell'immobile da stimare* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.1*).

La rilevazione del *segmento del mercato immobiliare* è volta principalmente alle successive operazioni di valutazione di un immobile ricadente nel *segmento di mercato*, alla stima su larga scala di parte o di tutti gli immobili del *segmento*, alla mappatura sistematica dei *segmenti di mercato*, alla costituzione di una banca dati dei *segmenti di mercato* (*IPVS – Capitolo 6, punto 4.6*). L'individuazione del *segmento di mercato*, riferibile all'*immobile oggetto della valutazione* e agli *immobili comparabili* rilevati ai fini della stima, è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrazione del mercato e dell'interpretazione delle statistiche immobiliari (*IPVS – Capitolo 2, punti 1.3 e 4.2*). Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati, denominati *segmenti*, sui quali si hanno conoscenze basate su *dati* e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori (*IPVS – Capitolo 2, punto 1.1*). Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in *segmenti*, costituenti l'unità elementare non ulteriormente scindibile del mercato immobiliare, i cui parametri identificano all'interno del *segmento* gli immobili con un alto grado di sostituibilità, con *caratteristiche* comuni (sotto l'aspetto locazionale e tipologico), con un'interdipendenza tra la domanda e l'offerta, con un'unica *forma di mercato*, con unità immobiliari contrattate singolarmente in modo autonomo e indipendente e con prezzi si formano liberamente (senza interventi dello stato) e all'esterno distinguono i *segmenti* gli uni dagli altri (*IPVS – Capitolo 2, punti 2.1, 2.2, 2.4 e 3.6*). L'analisi del *segmento del mercato immobiliare* si svolge in base alle caratteristiche dell'*immobile oggetto di stima*, rilevando i parametri necessari ai fini della stima dagli operatori del settore e, laddove disponibili, dalle raccolte degli usi e delle consuetudini commerciali del settore immobiliare (*IPVS – Capitolo 6, punto 4.5 e Capitolo 8, punto 3.2*). I parametri del *segmento di mercato* devono essere misurati e rilevati e, ricorrendo le condizioni, devono essere tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi quali ad esempio

i rapporti mercantili delle superfici secondarie, i rapporti di permuta, i saggi di variazione dei prezzi, ecc.; due o più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento se presentano eguali ammontari per gli indicatori, ossia se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della valutazione (IPVS – Capitolo 2, punti 3.3 e 3.7). Per l'individuazione del segmento di mercato non è sufficiente la sola analisi delle quotazioni immobiliari correnti (IPVS – Capitolo 2, punto 4.7). Le quotazioni immobiliari riportate nelle pubblicazioni di settore per uno stesso ambito di mercato possono essere molteplici, variamente disaggregate e spesso in contraddizione (IPVS – Capitolo 2, punto 3.8.1). Le fonti delle quotazioni immobiliari sono numerose e disomogenee: dall'intervista di tecnici, intermediari e pratici che operano nel settore o in settori affini, alla consultazione degli avvisi economici di quotidiani e riviste (emeroteche), ai listini delle aste giudiziarie, ai depliant pubblicitari (IPVS – Capitolo 2, punto 3.8.2). In Italia le pubblicazioni di settore, in genere poco chiare per quanto concerne finalità della rilevazione, fonti di indagine, modalità di acquisizione e di elaborazione e indicazioni applicative, riportano le quotazioni (medie o minime e massime) immobiliari riferite ad ambiti di mercato e a destinazioni di uso; in genere non si tratta di statistiche campionarie elaborate sui dati puntuali di contratti rilevati nei segmenti di mercato, ma di stime indicative dei prezzi unitari per ampie ripartizioni del mercato immobiliare spesso riferite ad ambiti dai contorni generici, identificati solitamente per zona (centrale, semicentrale, periferica, ecc.), per destinazione (residenziale, commerciale, ecc.) e per tipologia (nuovo, usato ristrutturato, ecc.) (IPVS – Capitolo 2, punti 3.8, 3.8.1 e 3.8.3). Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi (IPVS – Capitolo 2, punto 2.3). La rilevazione del segmento di mercato si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione avente un modello schematico che riporta i parametri letterari e numerici del segmento di mercato, i rapporti mercantili rilevati e ogni altra indicazione ritenuta utile ai fini della stima immobiliare; rispetto a questo modello schematico, la scheda può essere ulteriormente dettagliata in funzione delle particolari realtà urbane, immobiliari e



edilizie, delle modalità della rilevazione e dell'archiviazione (*IPVS – Capitolo 6, punto 2.4 e Capitolo 8, punto 3.2*). La *scheda di rilevazione del segmento di mercato* comprende una foto o più foto rappresentative del *segmento di mercato* (per tipologia edilizia, per dotazione di infrastrutture e servizi, per viabilità, ecc.) ed eventualmente altri documenti planimetrici (*IPVS – Capitolo 6, punto 2.4.1*).

- Rilevazione dei *dati immobiliari* completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.) (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.2*).

Il *dato immobiliare* è costituito dai *prezzi* o dai *canoni di mercato* veri e dalle *caratteristiche tecnico-economiche* degli immobili, rappresentando quest'ultime le qualità peculiari costituenti la nota distintiva di un immobile ai fini della stima; ad esempio nel caso di una compravendita di un appartamento in condominio, il *dato immobiliare* è costituito dal *prezzo contrattato*, dalla *data dello scambio*, dalla *superficie principale*, dalla *superficie dei balconi*, dal *numero dei servizi*, dal *livello del piano* e così di seguito (*IPVS – Capitolo 5, punto 2.5 e Capitolo 6, punto 2.5*). Le *caratteristiche immobiliari* sono classificabili in modo analitico in *locazionali* (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano - in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc. -, territoriale e ambientale), *posizionali* (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio - livello piano, esposizione, ecc. - o nella ripartizione di un'area in lotti), *tipologiche* (quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile - stato di manutenzione, impianti, ecc. -), *economiche* (condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile - libero o affittato, servitù, ecc. - e le condizioni di finanziamento) e *istituzionali* (quadro normativo - piano regolatore, sistema impositivo, ecc. -) (*IPVS – Capitolo 5, punti 2.12, 2.12.1, 2.12.2, 2.12.3, 2.12.4 e 2.12.5*). Avuto riguardo alla misura, le *caratteristiche immobiliari* sono classificabili in *quantitative*, le quali si misurano con la *scala numerica (cardinale)* mediante unità tecniche ed economiche (*superficie, impianti, ecc.*), e *qualitative*, le quali possono essere misurate nella *scala nominale*, che assegna un nome a una caratteristica non ordinabile né misurabile e che può essere rappresentata dalla condizione binaria presente o assente oppure in senso relativo comparativamente di più o di meno, e nella *scala ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.)*, che assegna un posto in una serie ordinata



a ciascun livello presentato dalla *caratteristica* (IPVS – Capitolo 5, punti 2.13, 2.13.1, 2.13.2, 2.14, 2.15 e 4.2). Quando le *caratteristiche qualitative* entrano nell’analisi estimativa devono essere riportate tutte nella *scala cardinale*; il passaggio dalla *scala nominale* a quella *cardinale* avviene generalmente con l’attribuzione dei valori zero e uno rispettivamente in assenza o in presenza della *caratteristica*, oppure convenendo di assegnare zero ad una e uno all’altra di due modalità qualitative, mentre il passaggio dalla *scala ordinale* a quella *cardinale* si ottiene con l’assegnazione di punteggi relativi ai posti occupati dai diversi livelli in cui è ordinata la *caratteristica* (IPVS – Capitolo 5, punto 3.10). Nel settore immobiliare, il problema principale della metodologia di stima consiste nella disponibilità dei *prezzi* e dei *canoni* effettivamente contrattati, sui quali basare le previsioni dei prezzi e dei canoni futuri e la stima del *valore di mercato* (IPVS – Capitolo 6, punto 3.4). Per compiere stime veritieri non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano; i *dati* veri di mercato sono quelli presenti negli atti ufficiali (attendibili) oppure noti ai compratori e ai venditori, ai conduttori e ai proprietari, agli agenti immobiliari, ai notai, ai commercialisti, ai consulenti fiscali, ai funzionari di banca che operano nel credito immobiliare, ai tecnici delle imprese edilizie, ai tecnici liberi professionisti, agli amministratori dei condomini e così di seguito (IPVS – Capitolo 6, punti 3.2, 3.3 e 3.4). La rilevazione dei *dati immobiliari* si svolge attraverso la *scheda di rilevazione del dato immobiliare*, che rappresenta un documento composto di una parte letteraria, di una parte grafica e di una parte fotografica (IPVS – Capitolo 6, punto 2.7 e Capitolo 8, punto 3.3). Il modello schematico di *scheda di rilevazione del dato immobiliare* riporta: il *prezzo* o il *canone di mercato* e la *data*; le *caratteristiche immobiliari locazionali, posizionali, tipologiche, economiche* e eventualmente *istituzionali*; i *parametri del segmento* e i *rapporti mercantili*, se non rilevati nell’apposita *scheda del segmento*; la planimetria di insieme con identificazione dell’immobile; la pianta di insieme dell’edificio o del lotto di terreno; la pianta di insieme dell’unità immobiliare; le fotografie dell’edificio o del lotto di terreno (IPVS – Capitolo 6, punto 2.7.1). Nella stima del *valore di mercato* di un immobile, i *dati immobiliari* rilevati sono ordinati nella *tabella dei dati*, che riporta i *prezzi di mercato* e le *caratteristiche* degli *immobili di confronto* e le *caratteristiche dell’immobile da valutare (subject)*; le *caratteristiche* Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]

immobiliari di ammontare *CRT(.)* sono inserite secondo un ordine convenzionale che rispecchia la successione delle operazioni di valutazione ed in particolare la prima *caratteristica* è rappresentata dalla *data del contratto* alla quale è riferito il *prezzo di mercato* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.6*).

- Scelta delle *caratteristiche immobiliari (elements of comparison)* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.3*).

Il criterio di scelta delle *caratteristiche immobiliari* si basa: sulle *caratteristiche dell'immobile oggetto di stima*; sulle *caratteristiche* prese in considerazione dai compratori e dei venditori nel *segmento di mercato*; sulle *caratteristiche* per le quali gli *immobili di confronto* rilevati e l'*immobile da valutare* differiscono nell'ammontare; trattandosi di un'analisi quantitativa dei *dati*, la scelta delle *caratteristiche immobiliari* da inserire nel *MCA* dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mirano a spiegare le differenze di *prezzo* con le differenze tra le *caratteristiche* (*IPVS – Capitolo 8, punti 3.4 e 3.5*). La *caratteristica* che non entra nel *MCA* è quella che non presenta variazioni negli ammontari nell'ambito degli *immobili di confronto* e dell'*immobile da stimare* (*Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.2*).

- Compilazione della *tabella dei dati (sales summary grid)* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.4*).
- Analisi dei *prezzi marginali (adjustments)* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.5*).

Il *prezzo marginale $\Delta p(.)$* di una *caratteristica immobiliare* esprime la variazione del *prezzo di mercato* di un immobile al variare della *caratteristica*; l'analisi dei *prezzi marginali* stima queste variazioni del *prezzo* (*IPVS – Capitolo 5, punti 2.8 e 2.8.1 e Capitolo 8, punto 3.7*). La stima del *prezzo* e del *reddito marginali* delle *caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative* si svolge in base ai *rapporti mercantili* e alle altre informazioni di mercato e alla metodologia di stima (*IPVS – Capitolo 5, punto 4.4*). Il *prezzo marginale* di una *caratteristica* rappresenta l'*aggiustamento* nel *MCA*; gli *aggiustamenti* possono essere applicati agli *immobili di confronto* in termini di valore e in termini percentuali (*adjustment percentage*) (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.8*).

- Redazione della *tabella di valutazione* (*sales adjustment grid*) (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.6*).

La *tabella di valutazione* riporta i *prezzi di mercato* rilevati e le *caratteristiche* degli *immobili di confronto* e applica gli *aggiustamenti* alle *caratteristiche immobiliari* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.9*). In corrispondenza delle *caratteristiche*, in ciascuna cella della *tabella di valutazione* è riportato il calcolo del corrispondente *aggiustamento* da apportare al *prezzo dell'immobile di confronto* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.9.1*). Per ogni *immobile di confronto* si calcola il *prezzo corretto* (*adjusted price*); il *prezzo di mercato corretto* raffigura il *prezzo ipotetico* dell'*immobile da valutare* come deriva dalla corrispondente comparazione con l'*immobile di confronto* (*IPVS – Capitolo 8, punti 3.9.1 e 3.9.2*).

- *Sintesi valutativa (reconciliation)* e presentazione dei risultati (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.7*).

La *sintesi valutativa (reconciliation)* riguarda i *prezzi corretti* degli *immobili di confronto* della *tabella di valutazione* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.10*). Il *prezzo corretto* è il *prezzo* che avrebbe spuntato sul mercato l'*immobile da stimare* se fosse stato al posto di quello *di confronto* e, quindi, ogni *prezzo corretto* rappresenta un *valore di mercato* dell'*immobile da valutare* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.10; Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.6*). In linea teorica i *prezzi corretti* degli *immobili di confronto* devono coincidere, ma in pratica ciò è puramente casuale pur verificandosi una sostanziale convergenza; l'eventuale divergenza impone una retroazione metodologica riconducendo il problema alla composizione del campione di *immobili di confronto* e alla veridicità dei *dati immobiliari* e subordinatamente alla scelta delle *caratteristiche* (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.6*). La presenza di divergenze nei *prezzi corretti* si accerta attraverso il test della *divergenza percentuale assoluta*, secondo il quale la *divergenza percentuale assoluta* (*d*) tra il *prezzo corretto massimo* (*PRCmax*) e il *prezzo corretto minimo* (*Pcmin*), ottenuta secondo la relazione $d = (PRCmax - PRCmin) / PRCmin \times 100$ deve risultare inferiore al 3÷5 % a seconda della variabilità originaria presentata dagli *immobili di confronto* (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.6*). La *sintesi valutativa* si



svolge con il *valore atteso*, o *valore medio*, calcolato come media aritmetica dei *prezzi corretti* per le rispettive probabilità (o frequenze) (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.11*). Se le operazioni di stima si sono svolte regolarmente, i *prezzi corretti* hanno pari probabilità, peso (frequenza) e dignità di figurare nella sintesi valutativa (*principio di equiprobabilità/equifrequenza*, ossia uniformità della distribuzione di frequenza dei *prezzi corretti*), per cui il *valore di mercato* o *valore atteso* (*valore medio*) può essere calcolato come media aritmetica dei *prezzi corretti* (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafi 9.4.6 e 9.4.7*).



X-X-X-X STIMA IMMOBILIARE X-X-X-X

X-X-X **LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) -**

LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) -

LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X

XX Analisi del segmento di mercato e dati immobiliari degli immobili da stimare e di confronto XX



Il segmento di mercato dell'appartamento con sub catastale 4 (**fig. 13**) [**allegato 03.01**], dell'appartamento con sub catastale 7 (**fig. 35**) (**fig. 67**) [**allegato 03.02**] [**allegato 03.03**] e del locale sottoscala con sub catastale 8 (**fig. 56**) [**allegato 03.04**] pignorati, siti nel fabbricato alla via Giuseppe Piazzi del Comune di Napoli (**prospetto 02**), è formato da case in vendita poste nella via Giuseppe Piazzi ove insistono l'appartamento con sub catastale 4, l'appartamento con sub catastale 7 e il locale sottoscala con sub catastale 8 pignorati [**allegato 10.01**] ricompresi nelle *abitazioni di tipo economico* della destinazione residenziale della fascia/zona C26 semicentrale / Sanità – Oss. Astronomico – Stella – Miracoli – Nocelle del Comune di Napoli individuata dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia delle Entrate [**allegato 10.02**], ed è definito dai parametri prospettati appresso (**prospetto 01**), dai quali emerge, in particolare, che la fase ciclica del *segmento* è quella di recupero tra le possibili fasi di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero (**fig. 68**) (**cfr. paragrafo 3.3**).

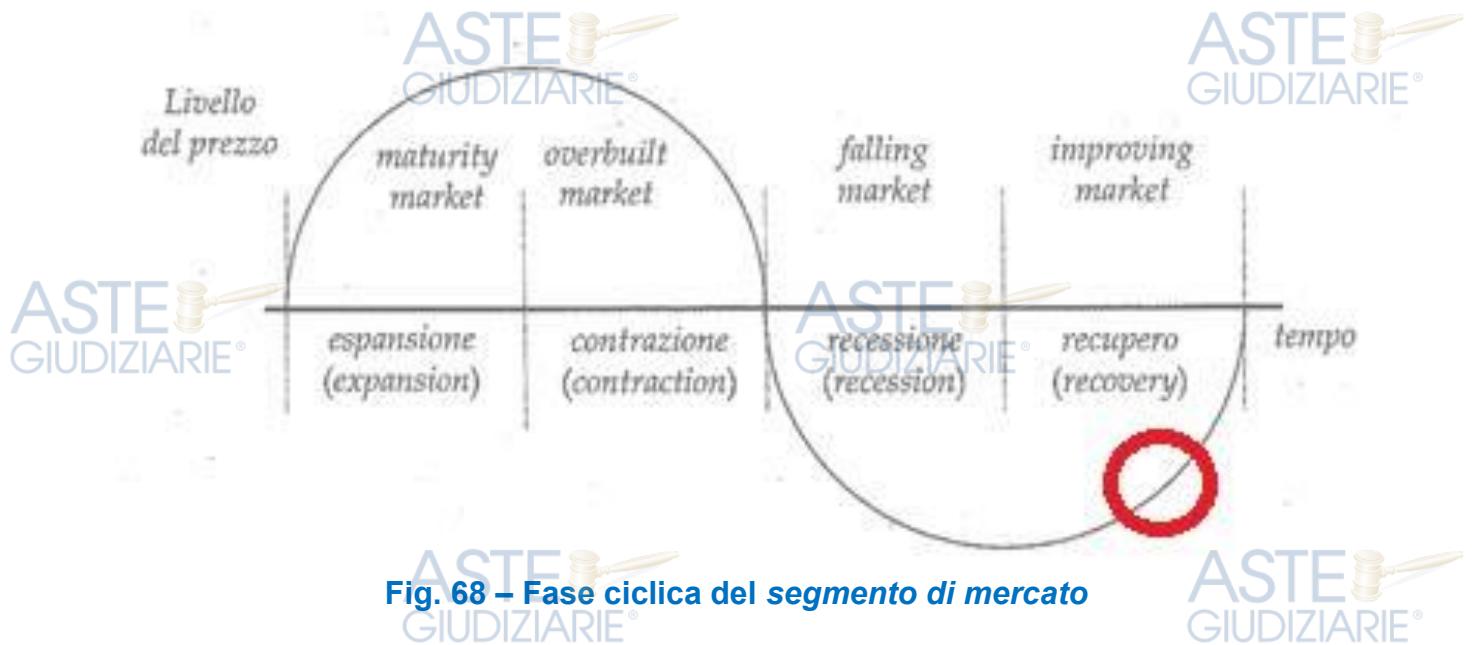
Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]
Pagina 153 di 174



Prospetto 01 – Analisi del segmento di mercato immobiliare

tipo parametro	definizione	analisi del parametro di segmentazione del mercato
<i>localizzazione</i>	La <i>localizzazione</i> indica la collocazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione prevalente dei livelli della rendita fondiaria (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.1</i>)	case in vendita poste nella via Giuseppe Piazzesi ove insistono l'appartamento con sub catastale 4, l'appartamento con sub catastale 7 e il locale sottoscala con sub catastale 8 pignorati
<i>tipo di contratto</i>	Il <i>tipo di contratto</i> indica la natura dell'accordo fra le parti per costituire, modificare o estinguere un rapporto giuridico - economico (compravendita, affitto, leasing, ecc.) (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.2</i>)	compravendita
<i>destinazione</i>	La <i>destinazione</i> indica l'uso o gli usi ai quali sono adibiti gli immobili del <i>segmento di mercato</i> (abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie) (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.3</i>)	abitazione
<i>tipologia immobiliare</i>	La <i>tipologia immobiliare</i> indica: a) la descrizione merceologica degli immobili del <i>segmento di mercato</i> (fabbricati, terreni, appartamenti, mansarde, monovani); b) la classificazione dei mercati per classi merceologiche (usato, ristrutturato, restaurato, nuovo, seminuovo; unità in condominio, unità in proprietà esclusiva) (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.4</i>)	appartamento da ristrutturare o ristrutturabile o ristrutturato
<i>tipologia edilizia</i>	La <i>tipologia edilizia</i> si riferisce ai caratteri dell'edificio (ad esempio se si tratta di edifici multipiano, di villette, di capannoni, di complessi commerciali, alberghi, ecc.) (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.5</i>)	edificio multipiano
<i>dimensione</i>	La <i>dimensione</i> indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi rispetto a definiti intervalli di superficie (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.6</i>). Alle diverse dimensioni possono corrispondere dal lato della domanda differenti modelli di consumo e classi di reddito, e per l'uso produttivo differenti requisiti tecnici (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.6</i>)	unità immobiliare piccola
<i>caratteri della domanda e dell'offerta</i>	I <i>caratteri della domanda e dell'offerta</i> mirano a descrivere i soggetti che operano nel mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra la domanda e l'offerta e con gli altri <i>segmenti di mercato</i> (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.7</i>)	la domanda e l'offerta provengono dai soggetti che disinvestono per esigenze di trasferimento o di reddito
<i>forma di mercato</i>	<p>La <i>forma di mercato</i> mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta del <i>segmento di mercato</i> (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8</i>). Il grado di competizione influenza direttamente il <i>livello del prezzo</i> (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8</i>). Le forme ricorrenti del mercato immobiliare sono in sintesi (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8</i>):</p> <ul style="list-style-type: none"> • il monopolio che prevede un offerente e numerosi richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile senza sostituti e la presenza di barriere all'entrata; nel monopolio il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato con separazione effettiva dei segmenti di mercato (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.1</i>); • la concorrenza monopolistica che prevede numerosi offerenti e richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile differenziato con sostituti e libertà di entrata e di uscita; nella concorrenza monopolistica il prezzo si forma in modo discrezionalmente limitato (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.2</i>); • l'oligopolio che prevede pochi offerenti e numerosi richiedenti e un prodotto edilizio o un immobile differenziato; nell'oligopolio non collusivo le imprese competono tra loro; nell'oligopolio collusivo le imprese stipulano accordi diretti o indiretti e il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.3</i>); • il monopolio bilaterale che prevede un solo offerente e un solo richiedente e un prodotto edilizio o un immobile unico; il prezzo è indeterminato ed è possibile stabilire l'intervallo all'interno del quale il prezzo sarà eventualmente fissato (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.4</i>). 	concorrenza monopolistica
<i>livello del prezzo di mercato</i>	Il <i>livello del prezzo di mercato</i> è rappresentato indicativamente dal prezzo medio o dal canone medio degli immobili del <i>segmento di mercato</i> in un dato momento. Il prezzo o il canone medi sono solitamente riferiti al prezzo o al canone per unità di consistenza (solitamente la superficie commerciale), calcolati come media dei prezzi o dei canoni unitari di un campione statistico degli immobili del <i>segmento di mercato</i> . Per calcolare il <i>livello medio del prezzo o del canone</i> possono essere utilizzati altri indici statistici di posizione e di variabilità. La fase ciclica del <i>segmento di mercato</i> esprime la tendenza in aumento o in diminuzione o la stazionarietà dei prezzi o dei canoni (<i>IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.9</i>)	Agenzia delle Entrate (<i>destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico, fascia/zona C26 semicentrale / Sanità – Oss. Astronomico – Stella – Miracoli – Nocelle</i> : 2° semestre 2024/2023 = 1.250,00+1.900,00 euro/mq; 2° semestre 2022 = 1.200,00+1.850,00 euro/mq; 2° semestre 2021 = 1.200,00+1.800,00 euro/mq; 2° semestre 2020 = 1.150,00+1.750,00)

		euro/mq [allegato 10.02]. Fase ciclica del segmento [allegato 10.02]. Fase ciclica del segmento di mercato: recupero
--	--	--



Al fine di ricercare nel prescelto *segmento di mercato* i *comparabili* da confrontare con l'appartamento con sub catastale 4 (fig. 13) [allegato 03.01], l'appartamento con sub catastale 7 (fig. 35) (fig. 67) [allegato 03.02] [allegato 03.03] e il locale sottoscala con sub catastale 8 (fig. 56) [allegato 03.04] pignorati è stata effettuata una ricerca immobiliare telematica sul sito web www.immobiliare.it per case in vendita poste nella via Giuseppe Piazzesi ove insistono l'appartamento con sub catastale 4, l'appartamento con sub catastale 7 e il locale sottoscala con sub catastale 8 pignorati che ha condotto ai seguenti quattro beni urbani (prospetto 02) [allegato 10.01] (cfr. paragrafo 3.3):

- 1) trilocale in gradini di via Giuseppe Piazzesi, non locato, superficie commerciale di 70,00 mq, 2° piano (senza ascensore), 1 bagno, proposto da un'agenzia immobiliare ([REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED], [REDACTED]), 139.000,00 euro (1.985,71 euro/mq) (fig. 69);
- 2) appartamento in via Giuseppe Piazzesi 45, locato ed adibito a bed and breakfast, superficie commerciale di 212,50 mq, 3° e 4° piano (senza ascensore), più di 3 bagni, proposto da un'agenzia immobiliare ([REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED], [REDACTED]), 379.000,00 euro (1.783,53 euro/mq);



3) *appartamento in via Giuseppe Piazz 45*, non locato, *superficie commerciale* di 287,00 mq, 1° piano (senza ascensore), 3 bagni, proposto da un'agenzia immobiliare (████████, via ██████████ n. █████████), 550.000,00 euro (1.916,38 euro/mq);

4) *attico in via Piazz 3*, non locato, *superficie commerciale* di 220,00 mq, 5° piano (con ascensore), 3 bagni, proposto da un'agenzia immobiliare (██████████, via ██████████ n. █████████), 598.000,00 euro (2.718,18 euro/mq).

Detta ricerca immobiliare ha permesso di scegliere un unico *comparabile* rappresentato dal *trilocale in gradini di via Giuseppe Piazz* non locato (**prospetto 02**) in quanto tale immobile, trascurando l'*appartamento in via Giuseppe Piazz 45* locato ed adibito a *bed and breakfast* che gode di un mercato diverso da quello che interessa l'*appartamento con sub catastale 4* (**fig. 13**) [**allegato 03.01**] e l'*appartamento con sub catastale 7* (**fig. 35**) (**fig. 67**) [**allegato 03.02**] [**allegato 03.03**] locati/non locati e il *locale sottoscala con sub catastale 8* (**fig. 56**) [**allegato 03.04**] non locato, ha, rispetto all'*appartamento in via Giuseppe Piazz 45* (*superficie commerciale* di 287,00) e all'*attico in via Piazz 3* (*superficie commerciale* di 220,00 mq) non locati, una *superficie commerciale* (70,00 mq) più prossima a quella dell'*appartamento con sub catastale 4* (24,65 mq + 0,30 x 0,00 mq + 0,25 x 0,00 mq = 24,65 mq + 0,00 mq + 0,00 mq = 24,65 mq), dell'*appartamento con sub catastale 7* (21,48 mq + 0,30 x 0,00 mq + 0,25 x 0,00 mq = 21,48 mq + 0,00 mq + 0,00 mq = 21,48 mq) e del *locale sottoscala con sub catastale 8* (0,00 mq + 0,30 x 0,00 mq + 0,25 x 10,56 mq = 0,00 mq + 0,00 mq + 2,64 mq = 2,64 mq) (**cfr. paragrafo 3.3**) [**allegato 10.01**].



ing. Antonio Loreto
Centro Direzionale Napoli, isola A3, scala B, 1° piano, int. 103 – 80143 Napoli NA
telefono/fax 081 19320359 – telefono mobile 327 3275862
P. E. O. ing. antonioloreto@gmail.com – P. E. C. antonio.loreto@ordingna.it



15/09/25, 12:21

Vendita Appartamento Napoli. Trilocale in Gradini Giuseppe Piazz. Buono stato, secondo piano, con balcone, rif. 119220239



Accedi



1/18



135/000



Descrizione

Caratteristiche

Planimetria

Mappa



€ 139.000



3 locali

70 m²

1 bagno

Piano 2

No Ascensore

Balcone



**Fig. 69 – Comparabile rappresentato dal trilocale in gradini di via Giuseppe Piazz
proposto da un'agenzia immobiliare al prezzo di 139.000,00 euro**

Tribunale Napoli – 14° Sezione Civile - R.G.E. n. 5/2025 – G. E. dr.ssa Martano Laura – [REDACTED] / [REDACTED]
Pagina 157 di 174



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Prospetto 02 – Analisi del segmento immobiliare e dati immobiliari per i subject ed il comparabile

		comparabile	immobili da valutare				
		trilocale in gradini di via Giuseppe Piazzì	LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4)	LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7)	LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8)		
tipo	descrizione	soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio e balcone	cucina, wc, doccia e camera con letti	soggiorno con cucina, bagno e soppalco con letti	sottoscala		
segmento di mercato	forma di mercato	concorrenza monopolistica					
	fase di mercato	recupero					
car. locazionali	comune e via	Napoli, gradini di via Giuseppe Piazzì	Napoli, via Giuseppe Piazzì n. 52				
car. posizionali	data di costruzione	1960 (dichiarata)	antecedente al 1876				
	piano	secondo	terra				
	sup. principale (SUP) con SIN "rettificata"	70,00 mq (dichiarata)	24,65 mq (fig. 13)	21,48 mq (fig. 67)	0,00 mq (fig. 56)		
	sup. balcone (BAL) con SIN "rettificata"	0,00 mq (dichiarata)	0,00 mq (fig. 13)	0,00 mq (fig. 67)	0,00 mq (fig. 56)		
	rapp. mercan. sup. balcone [p(BAL)/p(SUP)]	0,30 (Sistema Italiano di Misurazione) (prospetto 04)					
	sup. deposito (DEP) con SIN "rettificata"	0,00 mq (dichiarata)	0,00 mq (fig. 13)	0,00 mq (fig. 67)	10,56 mq (fig. 56)		
	rapp. mercan. sup. deposito [p(DEP)/p(SUP)]	0,25 (Sistema Italiano di Misurazione) (prospetto 04)					
	sup. commerciale	70,00 + 0,30 x 0,00 + 0,25 x 0,00 = 70,00 + 0,00 + 0,00 = 70,00 mq	24,65 + 0,30 x 0,00 + 0,25 x 0,00 = 24,65 + 0,00 + 0,00 = 24,65 mq	21,48 + 0,30 x 0,00 + 0,25 x 0,00 = 21,48 + 0,00 + 0,00 = 21,48 mq	0,00 + 0,30 x 0,00 + 0,25 x 10,56 = 0,00 + 0,00 + 2,64 = 2,64 mq		
	servizio igienico	1			0		
	riscaldamento e climatizzazione	assente					
caratteristiche tipologiche	ascensore	assente					
	stato di manutenzione ("scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono" e "ottimo")	offerta immob.	buono/abitabile	non necessario			
		CTU - unità	"mediocre"				
		CTU - edificio	intermedio tra "mediocre" e "sufficiente" - 2,5	"scarso"			
	categoria catastale	non dichiarata	A/4		C/2		
car. economic.	destinazione	abitazione			deposito		
	unità	appartamento					
car. istituzion.	edificio	edificio con 4 piani	fabbricato composto dai piani terra, ammezzato, primo, secondo, terzo e copertura				
	diritto	piena proprietà					
stima	strumento urbanistico	non dichiarato	art. 26 ("Zona A - Insediamenti di interesse storico"), 27 ("Sottozona Aa - strutture e manufatti isolati") e 58 ("Aree di interesse archeologico")				
	prezzo offerta immobiliare	139.000,00 euro	non necessario				
	provenienza offerta	agenzia immobiliare [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (via [REDACTED] n. [REDACTED], [REDACTED])	non necessaria				
	data offerta	31.5.2025	non necessaria				





XX Stima dei valori di mercato e di vendita giudiziaria con il Market Comparison Approach (MCA) XX



Si riportano di seguito i *dati immobiliari* (**prospetto 03**) assunti alla base della stima (*Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.4*) (**cfr. paragrafo 3.3 [allegato 03] [allegato 10.01]**):

- *prezzo di offerta immobiliare del comparabile* [PROc; euro];
- *prezzo di calcolo immobiliare del comparabile* [PRZc; euro] = $(1 - 0,155) \times \text{PROc}$, essendo 0,155 (15,5%) il margine di trattativa commerciale (sconto sul prezzo) per le abitazioni usate di cui sono sempre affetti i prezzi proposti dalle agenzie, così come proposto dal 3° Osservatorio Immobiliare 2017 (29.11.2017) per la città di Napoli offerto dalla società di studi economici *Nomisma* (Bologna, strada Maggiore n. 44) [**allegato 10.03**];
- *data di stima dell'immobile da valutare* [DATs; mese] e *data di offerta immobiliare del comparabile* [DATc; mese], valutata retrospettivamente alla data di stima attuale mediante una *scala cardinale* con unità di misura il mese;
- *superficie principale dell'immobile da valutare* [SUPs; mq] o del *comparabile* [SUPc; mq], valutata mediante una *scala cardinale* con unità di misura il metro quadrato utilizzando il criterio della *Superficie Interna Netta* (SIN) “rettificata”;
- *superficie balcone dell'immobile da valutare* [BALs; mq] o del *comparabile* [BALc; mq], valutata mediante una *scala cardinale* con unità di misura il metro quadrato utilizzando il criterio della *Superficie Interna Netta* (SIN) “rettificata”;
- *superficie deposito dell'immobile da valutare* [DEPs; mq] o del *comparabile* [DEPc; mq], valutata mediante una *scala cardinale* con unità di misura il metro quadrato utilizzando il criterio della *Superficie Interna Netta* (SIN) “rettificata”;
- *livello di piano dell'immobile da valutare* [LIVs; n] o del *comparabile* [LIVc; n], valutato mediante una *scala ordinale* con unità di misura pari al piano (piano terra pari allo 0° livello; piano primo pari al 1° livello; piano secondo pari al 2° livello; ...);





- *stato di manutenzione dell'unità dell'immobile da valutare* [SMUs; “sciarso” – 1, “mediocre” – 2, “sufficiente” – 3, “buono” – 4, “ottimo” - 5] o del *comparabile* [SMUC; “sciarso” – 1, “mediocre” – 2, “sufficiente” – 3, “buono” – 4, “ottimo” - 5], valutato mediante una *scala ordinale* con unità pari al livello manutentivo “sciarso”, “mediocre”, “sufficiente”, “buono” e “ottimo” variata nella *scala cardinale* con le rispettive unità di misura 1, 2, 3, 4 e 5;
- *stato di manutenzione dell'edificio dell'immobile da valutare* [SMEs; “sciarso” – 1, “mediocre” – 2, “sufficiente” – 3, “buono” – 4, “ottimo” - 5] o del *comparabile* [SMEc; “sciarso” – 1, “mediocre” – 2, “sufficiente” – 3, “buono” – 4, “ottimo” - 5], valutato mediante una *scala ordinale* con unità pari al livello manutentivo “sciarso”, “mediocre”, “sufficiente”, “buono” e “ottimo” variata nella *scala cardinale* con le rispettive unità di misura 1, 2, 3, 4 e 5.

Prospetto 03 – Tabella dei dati rilevati

prezzo e caratteristiche	comparabile <i>trilocale in gradini di via Giuseppe Piazzì</i>	immobili da valutare		
		LOTTO 1 <i>(appartamento con sub catastale 4)</i>	LOTTO 2 <i>(appartamento con sub catastale 7)</i>	LOTTO 3 <i>(locale sottoscala con sub catastale 8)</i>
<i>prezzo di offerta immobil. PRO (euro)</i>	139.000,00		-	
<i>prezzo di calcolo immobil. PRZ (euro)</i>	139.000,00 x (1 - 0,155) = 117.275,00		-	
<i>data DAT (mesi)</i>	4		0	
<i>sup. principale SUP (mq)</i>	70,00	24,65	21,48	0,00
<i>sup. balcone BAL (mq)</i>	0,00	0,00	10,94	0,00
<i>sup. deposito DEP (mq)</i>	0,00	0,00	10,94	10,56
<i>livello di piano LIV (n)</i>	2	0	0	0
<i>stato di manutenzione dell'unità SMU (“sciarso” - 1, “mediocre” - 2, “sufficiente” - 3, “buono” - 4, “ottimo” - 5)</i>		“mediocre” - 2,0		
<i>stato di manutenzione dell'edificio SME (“sciarso” - 1, “mediocre” - 2, “sufficiente” - 3, “buono” - 4, “ottimo” - 5)</i>	intermedio tra “mediocre” e “sufficiente” - 2,5		“sciarso” - 1,0	



x Indici mercantili x

Si riportano di seguito alcuni *indici mercantili* ([prospetto 05](#)) precisando che ([cfr.](#) [paragrafo 3.3\) \[allegato 03\] \[allegato 10.01\]](#):

- l'indice *mercantile della data* è rappresentato dal *saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato delle abitazioni di tipo economico* della destinazione *residenziale* della fascia/zona *C26 semicentrale / Sanità – Oss. Astronomico – Stella – Miracoli – Nocelle* del Comune di Napoli individuata dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia delle Entrate [\[allegato 10.02\]](#) con riferimento all'ultimo anno (il prezzo proposto dall'agenzia immobiliare per il *comparabile* risale a 4 mesi orsono), segnatamente nel periodo compreso tra il 2° semestre 2023 ($P_{2023} = 1.250,00 \div 1.900,00$ euro/mq = 1.575,00 euro/mq) ed il 2° semestre 2024 ($P_{2024} = 1.250,00 \div 1.900,00$ euro/mq = 1.575,00 euro/mq): $p(DAT)/PRZ$ (annuale) = $(P_{2023} - P_{2024}) / P_{2023} = (1.575,00 - 1.575,00)$ euro/mq / 1.575,00 euro/mq = 0,00 (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.3*);
- l'indice *mercantile del balcone* è il relativo rapporto mercantile desunto dal *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM): $p(BAL)/p(SUP) = 0,30$ (30%) (*Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.3*);
- l'indice *mercantile del deposito* è il relativo rapporto mercantile desunto dal *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM): $p(DEP)/p(SUP) = 0,25$ (25%) (*Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.3*);
- l'indice *mercantile del livello di piano*, rappresentato in genere dal saggio di variazione ($p(LIV)/PRZ$) tra il prezzo totale del piano considerato (P_l) e il prezzo totale del piano superiore (P_{l+1}) secondo la relazione $p(LIV)/PRZ = (P_{l+1} - P_l) / P_l$, nel caso specifico, atteso che la nota rivista quindicinale *Consulente Immobiliare* n. 839-2009 edita da *Il Sole 24 Ore* propone dei *coefficienti di livello di piano* per edifici senza ascensore, non variabili linearmente con il livello di piano, pari a 0,97 per il piano terra ($P_0 = 0,97$) ove si trovano l'appartamento con sub catastale 4, l'appartamento con sub catastale 7 e il locale sottoscala con sub catastale 8 pignorati e 0,90 per il secondo piano ($P_2 = 0,90$) ove si trova il *comparabile* ([prospetto 04](#)), viene opportunamente riferito a un livello di

piano e misurato in $p(\text{LIV})/\text{PRZ} = 1/2 \times p(\text{LIV})/\text{PRZ}_{2-0} = 1/2 \times (P_2 - P_0) / P_0 = 1/2 \times (0,90 - 0,97) / 0,97 = -0,036$ (*Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.4*) [allegato 10.04];

- l'indice *mercantile* dello stato di manutenzione dell'unità, rappresentato dal costo degli interventi di manutenzione dell'unità (Cmu) per passare da un livello manutentivo all'altro nell'ambito dei classificabili cinque livelli manutentivi ("scarsa", "mediocre", "sufficiente", "buona" e "ottima"), può stimarsi nella misura di 7.350,00 euro ($1/4 \times 420,00 \text{ euro/mq} \times 70,00 \text{ mq} = 7.350,00 \text{ euro}$) per il *comparabile* della superficie commerciale di 70,00 mq e, tenuto conto del corrente prezzo di mercato unitario di 420,00 euro/mq per la ristrutturazione dello stesso *comparabile*, corrisponde alla quarta parte (cinque livelli manutentivi) del costo di ristrutturazione totale di ciascun *comparabile* (*Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.4.*);
 - l'indice *mercantile* dello stato di manutenzione dell'edificio, rappresentato dal costo degli interventi di manutenzione dell'edificio (Cme) per passare da un livello manutentivo all'altro nell'ambito dei classificabili cinque livelli manutentivi ("scarsa", "mediocre", "sufficiente", "buona" e "ottima"), può forfettariamente equipararsi all'indice *mercantile* dello stato di manutenzione dell'unità di 7.350,00 euro (*Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.4.*).

Prospetto 04 – Coefficienti di piano (Consulente Immobiliare n. 839-2009 - Il Sole 24 Ore)

<i>edifici con ascensore</i>	<i>edifici senza ascensore</i>
piano terreno e rialzato	0,90
primo piano	0,94
secondo piano	0,96
terzo piano	0,98
piani superiori	1,00
ultimo piano	1,05
loft e sottotetti trasformati in abit. in zone non centrali	0,98
piano terreno e rialzato	0,97
primo piano	1,00
secondo piano	0,90
terzo piano	0,80
quarto piano	0,70
quinto piano	0,55
sesto piano	0,40

Prospetto 05 – Indici mercantili

informazione	tipo e sigla	importo
<i>data</i>	saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato; p(DAT)/PRZ (annuale)	0,00
<i>balcone</i>	rapporto mercantile; p(BAL)/p(SUP)	0,30
<i>deposito</i>	rapporto mercantile; p(DEP)/p(SUP)	0,25
<i>livello di piano</i>	saggio di variazione tra il prezzo totale del piano considerato e il prezzo totale del piano superiore; p(LIV)/PRZ	-0,036
<i>costo intervento di manutenzione dell'unità</i>	Cmu (euro/livello manutenzione)	7.350,00
<i>costo intervento di manutenzione dell'edificio</i>	Cme (euro/livello manutenzione)	7.350,00

x Analisi dei prezzi marginali x

Si riportano di seguito i *prezzi marginali* delle caratteristiche di ogni *comparabile* (**prospetto 06**) assunte alla base della stima (*Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.4*) (**cfr. paragrafo 3.3 [allegato 03]**):

- *prezzo marginale della data dell'offerta immobiliare del comparabile* [$p(DATc)$; euro/mese] = $PRZc \times p(DAT)/PRZ(\text{annuale}) / 12$, essendo $p(DAT)/PRZ(\text{annuale})$ il *saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato*;
- *prezzo marginale della superficie principale del comparabile* [$p(SUPc)$; euro/mq] valutato con il 1° teorema mercantile del prezzo = *prezzo medio del comparabile* \times *rapporto di posizione* = *prezzo di calcolo immobiliare del comparabile* / *superficie commerciale del comparabile* \times *rapporto di posizione* = $PRZc / [SUPc + BALc \times p(BAL)/p(SUP) + DEPc \times p(DEP)/p(SUP)] \times \sigma = PRZc / [SUPc + BALc \times p(BAL)/p(SUP) + DEPc \times p(DEP)/p(SUP)]$, stimando unitario il *rapporto di posizione* σ che è inferiore all'unità ma di difficile determinazione; inoltre, proprio l'approssimazione sul *rapporto di posizione* obbliga ad assumere come *prezzo marginale della superficie principale* di ogni *comparabile* il valor minimo dei *prezzi marginali* della *superficie principale del comparabile* (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafi 9.4.3 e 9.4.7*);

- *prezzo marginale del balcone del comparabile* [p(BALc); euro/mq] = p(SUPc) x p(BAL)/p(SUP) = p(SUPc) x 0,30;
- *prezzo marginale del deposito del comparabile* [p(DEPc); euro/mq] = p(SUPc) x p(DEP)/p(SUP) = p(SUPc) x 0,25;
- *prezzo marginale del livello di piano del comparabile* [p(LIVc); euro/livello] = PRZc x p(LIV)/PRZ / [1+ p(LIV)/PRZ] nel caso in cui l'immobile da valutare si trovi a un livello inferiore a quello del comparabile, così come si verifica nel caso in esame in quanto l'appartamento con sub catastale 4 (fig. 13) [allegato 03.01], l'appartamento con sub catastale 7 (fig. 35) (fig. 67) [allegato 03.02] [allegato 03.03] e il locale sottoscala con sub catastale 8 (fig. 56) [allegato 03.04] pignorati si trovano al piano terra e il comparabile si trova al piano secondo, e PRZc x p(LIV)/PRZ nel caso in cui l'immobile da valutare si trovi a un livello superiore a quello del comparabile, così come non si verifica nel caso in esame;
- *prezzo marginale dello stato di manutenzione dell'unità del comparabile* [p(SMUc); euro/livello manutentivo] = costo dell'intervento di manutenzione dell'unità per passare da un "livello manutentivo" ("scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono", "ottimo") a quello successivo del comparabile;
- *prezzo marginale dello stato di manutenzione dell'edificio del comparabile* [p(SMEc); euro/livello manutentivo] = costo dell'intervento di manutenzione dell'edificio per passare da un "livello manutentivo" ("scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono", "ottimo") a quello successivo del comparabile.

Prospetto 06 – Analisi dei prezzi marginali	
caratteristica imm.	prezzo marginale comparabile
p(DATc) (euro/mese)	117.275,00 x 0,00 / 12 = 0,00
p(SUPc)a (euro/mq)	117.275,00 / (70,00 + 0,30 x 0,00 + 0,25 x 0,00) = 117.275,00 / (70,00 + 0,00 + 0,00) = 117.275,00 / 70,00 = 1.675,36
p(BALc) (euro/mq)	1.675,36 x 0,30 = 502,61
p(DEPc) (euro/mq)	1.675,36 x 0,25 = 418,84
p(LIVc) (euro/livello)	117.275,00 x (-0,036) / (1 - 0,036) = -4.379,56
p(SMUc) (euro/livello manutenzione)	7.350,00
p(SMEc) (euro/livello manutenzione)	7.350,00

x Tabella di valutazione x

Si riportano di seguito gli *aggiustamenti* necessari al calcolo del *prezzo corretto* di ogni *comparabile* [PRCc], il quale è ottenuto sommando algebricamente al *prezzo di calcolo immobiliare* [PRZc] gli *aggiustamenti* afferenti le varie *caratteristiche* [A,CARc], essendo tali *aggiustamenti* determinati applicando alle medesime *caratteristiche* differenziali tra l'*immobile da stimare* [CARs] e gli *immobili di confronto* [CARc] i relativi *prezzi marginali* [p(CARc)] secondo la relazione: *aggiustamento del prezzo di mercato del comparabile per effetto della caratteristica* [A,CARc; euro] = (CARs – CARc) x p(CARc) (**prospetto 07**) (**cfr. paragrafo 3.3**) [**allegato 03**].

Prospetto 07 – Tabella di valutazione			
prezzo e caratteristiche	immobili da valutare (euro)		
	LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4)	LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7)	LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8)
<i>prezzo di calcolo immob. (PRZc)</i>	117.275,00		
<i>data offerta immobiliare (C,DATc)</i>	$(0 - 4) \times 0,00 = 0,00$		
<i>sup. principale (C,SUPc)</i>	$(24,65 - 70,00) \times 1.675,36 = -75.977,58$	$(21,48 - 70,00) \times 1.675,36 = -81.288,47$	$(0,00 - 70,00) \times 1.675,36 = -117.275,20$
<i>sup. balcone (C,BALc)</i>	$(0,00 - 0,00) \times 502,61 = 0,00$	$(0,00 - 0,00) \times 502,61 = 0,00$	$(0,00 - 0,00) \times 502,61 = 0,00$
<i>sup. deposito (C,DEPc)</i>	$(0,00 - 0,00) \times 418,84 = 0,00$	$(0,00 - 0,00) \times 418,84 = 0,00$	$(10,56 - 0,00) \times 418,84 = 4.422,95$
<i>livello di piano (C,LIVc)</i>	$(0 - 2) \times (-4.379,56) = 8.759,12$		
<i>stato di man. dell'unità (C,SMUc)</i>	$(2,0 - 2,0) \times 7.350,00 = 0,00$		
<i>stato di man. dell'edificio (C,SMEc)</i>	$(1,0 - 2,5) \times 7.350,00 = -11.025,00$		
<i>prezzo corretto (PRCc) o valori di mercato al lordo delle correzioni di stima</i>	39.031,54	33.720,65	2.156,87

L'appartamento con sub catastale 4 (**fig. 13**) [**allegato 03.01**], l'appartamento con sub catastale 7 (**fig. 35**) (**fig. 67**) [**allegato 03.02**] [**allegato 03.03**] e il locale sottoscala con

sub catastale 8 (fig. 56) [allegato 03.04] pignorati vengono stimati sulla scorta di un solo prezzo corretto pari rispettivamente a 39.031,54 euro, 33.720,65 euro e 2.156,87 euro, poiché è stato preso in considerazione un solo comparabile (*prospetto 07*) (cfr. *paragrafo 3.3*). 

x Sintesi valutativa (reconciliation) e valore di mercato al lordo delle correzioni di stima x

Essendo stato preso in considerazione un solo *comparabile* che ha fornito un solo prezzo corretto, è evidente che non è valutabile con il test della *divergenza percentuale assoluta* la presenza di divergenza nei *prezzi corretti* e che *il valore di mercato al lordo delle correzioni di stima dell'appartamento con sub catastale 4 (fig. 13) [allegato 03.01], dell'appartamento con sub catastale 7 (fig. 35) (fig. 67) [allegato 03.02] [allegato 03.03] e del locale sottoscala con sub catastale 8 (fig. 56) [allegato 03.04]* pignorati, rappresentante proprio l'unico prezzo corretto, è pari rispettivamente a 39.031,54 euro, 33.720,65 euro e 2.156,87 euro (**prospetto 07**) (cfr. paragrafo 3.3).

x Valore di mercato x

Il valore di mercato (valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria) dell'appartamento con sub catastale 4 (fig. 13) [allegato 03.01], dell'appartamento con sub catastale 7 (fig. 35) (fig. 67) [allegato 03.02] [allegato 03.03] e del locale sottoscala con sub catastale 8 (fig. 56) [allegato 03.04] pignorati è pari rispettivamente a 38.214,53/28.660,90 euro in stato non locato/locato, 25.753,08/19.314,81 euro in stato non locato/locato e 1.654,82 euro in stato non locato, e viene ricavato depurando dal *valore di mercato al lordo delle correzioni di stima* rispettivamente di 39.031,54 euro, 33.720,65 euro e 2.156,87 euro la correzione per l'eliminazione delle difformità catastali individuata dalle spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento con sub catastale 4 di 500,00 euro (Src), dalle spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento con sub catastale 7 di 500,00 euro (Src) e dalle spese di regolarizzazione catastale del locale sottoscala con sub catastale 8 di 500,00 euro (Src), la



correzione per l'eliminazione delle difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia individuata dalle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento con sub catastale 7 di 7.151,00 euro (Srues), la correzione per l'eliminazione della difformità energetica individuata dalle spese di regolarizzazione energetica dell'appartamento con sub catastale 4 di 300,00 euro (Sre) e dalle spese di regolarizzazione energetica dell'appartamento con sub catastale 7 di 300,00 euro (Sre), la correzione per l'eliminazione delle difformità degli oneri condominiali individuata dalle spese di regolarizzazione degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari dell'appartamento con sub catastale 4 di 17,01 euro (Sroc), dalle spese di regolarizzazione degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari dell'appartamento con sub catastale 7 di 16,57 euro (Sroc) e dalle spese di regolarizzazione degli insoluti oneri condominiali ordinari (ultimo biennio) e straordinari del locale sottoscala con sub catastale 8 di 2,05 euro (Sroc) e la correzione per il vincolo locatizio individuata dal coefficiente di svalutazione degli immobili locati come abitazione con canone libero e durata quadriennale rinnovabile pari al 25% (coefficiente di 0,75) proposto dalla nota rivista quindicinale Consulente Immobiliare n. 839-2009 edita da Il Sole 24 Ore (**prospetto 08**) ed applicabile nella misura dello 0,00% per l'appartamento con sub catastale 4, l'appartamento con sub catastale 7 e il locale sottoscala con sub catastale 8 non locati e nella misura del 25% per l'appartamento con sub catastale 4 e l'appartamento con sub catastale 7 in stato locato (**prospetto 09**) (cfr. capitoli/paragrafi 2, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.14) [allegato 02] [allegato 03] [allegato 04] [allegato 05] [allegato 06] [allegato 07] [allegato 08] [allegato 09] [allegato 10].





Prospetto 08 – Coefficienti di svalutazione degli immobili locati (Consulente Immobiliare n. 839-2009 - Il Sole 24 Ore)

immobili ad uso abitazione

abitazioni locate con canone e durata liberi	0,95
abitazioni locate con canone libero e durata 4 + 4 anni	0,75
abitazioni locate con canone convenzionale sindacale 3 + 2 anni	0,70
abitazioni locate con canone convenzionale sindacale 3 + 2 anni se di durata transitoria	0,80
abitazioni locate stagionalmente per uso turistico	0,99
abitazioni ancora soggette a equo canone	0,68 più 0,02 per ogni anno trascorso dall'ultima proroga quadriennale, alla scadenza disdettata, col massimo di 0,75

immobili ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale

immobili ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale	0,78 aumentato di 0,01 per ogni anno trascorso dalla stipulazione di un canone libero, alla scadenza disdettata col massimo di 0,90
---	---

immobili ad uso diverso dall'abitazione con indennità di avviamento commerciale

immobili ad uso diverso dall'abitazione con indennità di avviamento commerciale se non alberghieri	0,74 aumentato di 0,01 per ogni anno trascorso dalla stipulazione di un canone libero, sino a un massimo di 0,86 alla scadenza disdettata
immobili ad uso diverso dall'abitazione con indennità di avviamento commerciale se alberghieri	0,68 aumentato di 0,01 per ogni anno trascorso dalla stipulazione di un canone libero, sino a un massimo di 0,86 alla scadenza disdettata

box e posti macchina per auto

locati insieme ad alloggia a norma art. 2, comma 1, legge 431/1998	0,75
collegati con locazioni commerciali	0,75
locati separatamente a fitto libero	0,99

immobili ad uso diverso dall'abitazione locati ad amministrazioni pubbliche

immobili ad uso diverso dall'abitazione locati ad amministrazioni pubbliche	0,70 mediando tale stima con venti volte i 7/10 del reddito lordo attuale
---	---





Prospetto 09 – Valore di mercato e valore di vendita giudiziaria

	LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4)	LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7)	LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8)		
	non locato	locato	non locato		
valore di mercato al lordo delle correzioni (euro) [A]	39.031,54	33.720,65	2.156,87		
correzione per difformità catastali (euro) [B]	-500,00	-500,00	-500,00		
correzione per difformità urbanistico-edilizie (euro) [C]		-7151,00			
correzione per difformità energetiche (euro) [D]	-300,00	-300,00			
correzione per difformità degli oneri condominiali (euro) [E]	-17,01	-16,57	-2,05		
VALORE DI MERCATO TRASCURANDO IL VINCOLO LOCATIZIO [VM_{tv}I = A + B + C + D + E]	38.214,53	25.753,08	1.654,82		
correzione per il vincolo locatizio (euro) [F]	0% 38.214,53 = 0,00	-25% 38.214, 53 = - 9.553,6 3 = 0,00	0% 25.753,0 8 = 0,00 6.438,2 7 = 0,00	-25% 25.753, 08 = - 6.438,2 7 = 0,00	0% 1.654,82 = 0,00
VALORE DI MERCATO [VM = VM_{tv}I + F]	38.214,53	28.660 ,90	25.753,0 8	19.314 ,81	1.654,82
correzione per vendita giudiziaria (euro) [G]	-3,5% 38.214,53 = - 1.337,51	-3,5% 28.660 ,90 = - 1.003, 13	-3,5% 25.753,0 8 = - 901,36	-3,5% 19.314 ,81 = - 676,02	-1,5% 1.654,82 = -24,82
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA [VG = VM + G]	36.877,02	27.657 ,77	24.851,7 2	18.638 ,79	1.630,00

x Valore di vendita giudiziaria x





Il valore di vendita giudiziaria (valore da porre a base d'asta giudiziaria) dell'appartamento con sub catastale 4 (fig. 13) [allegato 03.01], dell'appartamento con sub catastale 7 (fig. 35) (fig. 67) [allegato 03.02] [allegato 03.03] e del locale sottoscala con sub catastale 8 (fig. 56) [allegato 03.04] pignorati è pari rispettivamente a 36.877,02/27.657,77 euro in stato non locato/locato, 24.851,72/18.638,79 euro in stato non locato/locato e 1.630,00 euro in stato non locato, e viene ricavato depurando il rispettivo valore di mercato (valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria) rispettivamente di 38.214,53/28.660,90 euro in stato non locato/locato, 25.753,08/19.314,81 euro in stato non locato/locato e 1.654,82 euro in stato non locato con le percentuali del 3,5% (1,5% + 2,0% = 3,5%) per l'appartamento con sub catastale 4 e l'appartamento con sub catastale 7 e dell'1,5% (1,5% + 0,0% = 1,5%) per il locale sottoscala con sub catastale 8 determinate in funzione di alcuni fattori che tengono conto della differenza tra la vendita in regime forzato rispetto e la vendita al libero mercato riportati appresso (prospetto 09) (cfr. capitoli/paragrafi 2, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 e 3.14) [allegato 02] [allegato 03] [allegato 04] [allegato 05] [allegato 06] [allegato 07] [allegato 08] [allegato 09] [allegato 10]:

- mancanza della garanzia per vizi occulti del bene valutabile con la percentuale dell'1,5% per l'appartamento con sub catastale 4, l'appartamento con sub catastale 7 e il locale sottoscala con sub catastale 8; infatti il fattore, dipendente dallo stato manutentivo del bene e stimabile nella misura del deterioramento del 2,0%, 1,5%, 1,0%, 0,5% e 0,0% rispettivamente per il livello manutentivo "scarsa", "mediocre", "sufficiente", "buona" e "ottima" dello stesso bene, può essere stimato con la percentuale dell'1,5% per l'appartamento con sub catastale 4, l'appartamento con sub catastale 7 e il locale sottoscala con sub catastale 8 che hanno tutti uno stato di manutenzione "mediocre";
- possibilità che la vendita forzata avvenga con rilanci in sede di gara valutabile con la percentuale del 2,0% per l'appartamento con sub catastale 4 e l'appartamento con sub catastale 7 e dello 0,0% per il locale sottoscala con sub catastale 8; infatti il fattore, dipendente dall'appeal commerciale del bene e stimabile nella misura percentuale che aumenta al crescere del numero dei rilanci (0,0% in assenza di rilanci), può essere





stimato con la percentuale del 2,0% per l'appartamento con sub catastale 4 e l'appartamento con sub catastale 7, in quanto in tal caso si prevede un rilancio ciascuno del 2,0%, e dello 0,0% per il locale sottoscala con sub catastale 8, in quanto in tal caso non si prevedono rilanci.

3.14 QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA



Il "QUESITO n. 13" ("procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota") è il seguente [allegato 01.02]:

"*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota, indicando:*

- *il valore del cespite per intero;*
- *il valore della quota (quale parte percentuale dell'intero);*
- *il valore di mercato della quota*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

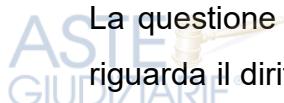


L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione."

X-X-X **LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) -**

LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) -

LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X



La questione in argomento non è pertinente al pignoramento in esame poiché lo stesso riguarda il diritto di proprietà dell'appartamento con sub catastale 4, dell'appartamento con sub catastale 7 e del locale sottoscala con sub catastale 8 pignorati in testa all'esecutato

[REDACTED] (cfr. paragrafi 3.2 e 3.12) [allegato 04].





3.15 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

Il “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”) è il seguente **[allegato 01.02]**:

“In risposta al presente quesito, l’esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L’esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell’esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l’esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l’esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell’esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L’esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell’atto d’acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell’esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell’atto di matrimonio, l’esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l’esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.”





X-X-X LOTTO 1 (appartamento con sub catastale 4) -

LOTTO 2 (appartamento con sub catastale 7) -

LOTTO 3 (locale sottoscala con sub catastale 8) X-X-X

Lo scrivente:

- ha acquisito il certificato di residenza storica dell'esecutato datato 5.9.2025 **[allegato 07.02]** che evidenzia che la residenza anagrafica del debitore è nel Comune di Napoli, via Giuseppe Piazzi n. 52, piano T fin dal 6.11.2014 e quindi sia alla data del 18.12.2024 di notifica del pignoramento **[allegato 04.01]** che all'attualità;
- non ha dovuto acquisire il certificato di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato in quanto depositato negli atti del fascicolo della procedura con data 21.10.2024 **[allegato 07.01]**, dal quale emerge che l'esecutato ha contratto matrimonio a Napoli, con [REDACTED] (nata a Napoli -[REDACTED]- il [REDACTED]), il 17.6.2009 con il regime della separazione, risultando, quindi, tale data di matrimonio successiva a quella del 3.12.2004 in cui il notaio [REDACTED] di [REDACTED] stipulava le vendite (trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 14.12.2004 ai nn. 34955/20630 e nn. 34956/20631) con le quali l'esecutato [REDACTED] [REDACTED] acquistava tre immobili riconducibili all'appartamento con sub catastale 4, all'appartamento con sub catastale 7 e al locale sottoscala con sub catastale 8 pignorati **[allegato 05.01]**.
- non ha dovuto acquisire alcun certificato della Camera di Commercio in quanto l'esecutato non è una Società.

4 VALUTAZIONE DELLE NOTE DELLE PARTI

Tale capitolo sarà eventualmente dedicato alla discussione delle osservazioni delle parti.

5 CONCLUSIONI





Nei capitoli/paragrafi precedenti sono stati sottolineati alcuni fatti/considerazioni significativi e sono state riportate in **grassetto** le conclusioni che sono riassunte nel paragrafo “**3.5 QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**” (cfr. capitoli/paragrafi **1, 2, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15 e 4**).

L'Esperto stimatore conclude la presente bozza di consulenza, completa di n. 11 allegati, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli e restando a disposizione del G. E. per ogni ulteriore chiarimento necessario.

Napoli, 18 settembre 2025.

firmato esperto ing. Antonio Loreto

