

TRIBUNALE DI NAPOLI XIV Sezione Civile - Centro Direzionale - Torre A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa

Tipo procedimento: **Esecuzione immobiliare**

Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: **N.R.G.E. 562/2024**

Creditore procedente:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a. (P.IVA 05828330638)

Via Santa Brigida, 39 - 80133 Napoli (NA)

Procuratore costituito:

Debitori esecutati:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procuratore costituito:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custode del compendio immobiliare pignorato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto designato ex art. 568 c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



nomina 05.08.2025 - giuramento 08.08.2025

ELABORATO PERITALE

RELAZIONE TECNICA pagg. I - XXIV



ALLEGATI n. 1-8



pagg. 1-104

Consulente Tecnico di Ufficio



Napoli, 4 gennaio 2026



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione



Tribunale di Napoli – XIV Sezione Civile

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 05.08.2025, la S.V. designava la sottoscritta



studio in Napoli alla



, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n. ,



esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione N.R.G.E. 562/2024 promosso AMCO – ASSET

MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (c.f. 05828330638) contro

La scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento telematico il 08.08.2025.

La S.V. stabiliva la data del 27.01.2026 alle ore 12.30 per la determinazione delle modalità di vendita.

La sottoscritta provvedeva in data 04.01.2026 al deposito dell'elaborato peritale composto dalla Relazione

Tecnica (pagg. I-XXIV) e dei relativi n. 8 Allegati (pagg. 1 - 104), per poter integrare le documentazioni

tecniche che, durante l'avanzamento delle operazioni peritali, si era ritenuto necessario acquisire e che

tuttavia, allo stato, non sono state ancora rilasciate (planimetrie cartacee presso l'archivio del catasto e

certificato inerente la variazione di toponomastica).

La sottoscritta dichiara inoltre di non avere ancora richiesto, e quindi di non avere ricevuto, l'acconto

stabilito in sede di conferimento del mandato pari ad €.800,00, posto provvisoriamente a carico del creditore

precedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta si recava presso i luoghi di causa in data 11.09.2025 alle ore 14.45 ed effettuava il sopralluogo

alla presenza della custode giudiziaria, avv.  e della sig. 

figlia del debitore esecutato.

Il verbale, allegato in uno alla presente relazione della quale forma parte integrante, riporta le dichiarazioni,

gli atti e gli accertamenti svolti nel corso dell'accesso (allegato 1).

Si effettuavano poi i sottoelencati accessi ed ispezioni presso:

- Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, 04.09 e 04.12.2025



- Ufficio Condono del Comune di Napoli, 26.09.2025



- Ufficio Antiabusivismo Comune Napoli, 26.09.2025



- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli, 25.09.2025



- Ufficio Edilizia Privata, 26.09.2025



- Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli, 25.09.2025



- Catasto di Napoli, 04 e 26.09.2025



- Archivio Storico Notarile di Napoli, 15.12.2025



- Agenzia delle entrate - Archivio Storico del Catasto di Napoli, 19.12.2025

- Ufficio Toponomastica, 23.12.2025



SINTESI DELLA VICENDA GIUDIZIARIA



Con atto di precetto notificato in data 08.07.2024 la creditrice procedente **AMCO – ASSET MANAGEMENT**

COMPANY S.P.A. (c.f. 05828330638) intimava al sig.

il

pagamento della somma di €105.463,16 al netto di quanto incassato ed imputato nei modi di legge, oltre

interessi successivi e sempre nei limiti della L. 108/96, in forza di titolo esecutivo costituito dal contratto di

mutuo fondiario del 30.10.2006 rep. 167156 racc. 28216 a rogito del notaio dott.

stipulato

per la somma di €122.400,00 con ammortamento in anni 30 tra Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

ed i sig.ri

ed

garantito da ipoteca volontaria concessa su bene diverso da quello del presente pignoramento.

A seguito del mancato pagamento dell'importo precettato, l'azione esecutiva veniva azionata dalla società

creditrice non in via ipotecaria ma in via chirografaria, su un bene del medesimo debitore

ma non quello della garanzia ipotecaria acquisita in sede di mutuo per notaio

Il pignoramento immobiliare del 29.10.2024, repertorio 2804, veniva trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 in data 08.11.2024, ai n.ri

31531/24317 in favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA) (c.f.

05828330638) contro

per i diritti pari a 1/1 sull'immobile facente parte del fabbricato sito in Napoli (NA) al Vico Martiri d'Otranto n.

3 e precisamente locale terraneo censito al N.C.E.U. di detto Comune Sez. VIC al foglio 14, particella 167, sub 1,

cat. C/1, cl. 9, cons. mq 20.

La procedura esecutiva veniva quindi incardinata presso il Tribunale di Napoli.

Successivamente, a seguito delle verifiche circa la titolarità del diritto e la conseguente trascrizione del

pignoramento nelle note depositate in data 23.10.2025 dal custode giudiziario veniva rilevato che il debitore

esecutato, all'atto dell'acquisto della nuda proprietà, era coniugato in regime di comunione dei beni;

per tanto il G.E. ordinava al creditore di integrare la relazione ipocatastale nei confronti della coniuge sig.ra

[REDACTED] di rinotificare il pignoramento nei

confronti di quest'ultima e di effettuare la rettifica della trascrizione.

Il pignoramento immobiliare del 13.11.2025, repertorio 2812, in rettifica alla formalità ai n.ri 31531/24317,

veniva trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di

NAPOLI 1 in data 21.11.2025, ai n.ri 33254/25314 in favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY

S.P.A. Sede NAPOLI (NA) (c.f. 05828330638) contro

[REDACTED], nato a Napoli (NA)

[REDACTED] per il diritto di 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, sull'immobile

facente parte del fabbricato sito in Napoli (NA) censito al N.C.E.U. di detto Comune Sez. VIC, al foglio 14,

particella 167, sub. 1.

In data 26.11.2025 il creditore procedente provvedeva a depositare telematicamente le integrazioni

richieste. In data 22.12.2025 il G.E. dott.ssa  veniva sostituita dalla S.V.

MANDATO DEL GIUDICE E RELATIVE RISPOSTE

La S.V., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha conferito incarico alla scrivente consulente di relazionare sui

seguenti quesiti:

QUESITO A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma

c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate

a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando

immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le

eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica

autorizzazione.

RISPOSTA QUESITO A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in

quanto agli atti sono presenti le certificazioni notarili ai sensi della Legge 302/98, depositate in data

14.11.2024 e successiva integrazione in data 26.11.2025, redatte dal notaio dott. [REDACTED] in

Maddaloni (CE), che attestano la titolarità dei diritti pignorati in capo all'esecutato

[REDACTED] residente alla [REDACTED]

(allegato n. 2). Nello specifico il bene è pervenuto al debitore esecutato, in comunione legale dei beni, per

acquistò fattone della nuda proprietà da [REDACTED], nata a San Cesareo di Lecce (LE) in data

[REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Napoli,

in data 18.07.1983, rep. n. 67514 racc. n. 9154 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, in data 20.07.1983 al n. di Registro Generale 16965 e Registro

Particolare 13282 e, con il medesimo atto, il sig. [REDACTED] ne

acquistava l'usufrutto (allegato 3). Deceduto quest'ultimo in data 06.12.1987, l'usufrutto si è ricongiunto alla

nuda proprietà a favore del debitore esecutato il quale, all'epoca dell'acquisto, era coniugato in regime di

comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] (allegato 4.2).

Dal titolo di compravendita per notaio [REDACTED] Rep. n. 67514 Sede NAPOLI Registrazione Volume C n. 5460

in data 22.07.1983 (allegato 3), si evince che [REDACTED] era piena ed esclusiva proprietaria del

terraneo in virtù di successione di [REDACTED], nata a Napoli il 02.01.1889 e deceduta il 30.01.1966;

successione devoluta in virtù di testamento pubblico del 26.10.1962 per notaio [REDACTED] di Napoli,

pubblicato con verbale del 09.02.1966 per il medesimo notaio. Con tale testamento [REDACTED] aveva

lasciato il terraneo in oggetto al fratello [REDACTED] ed alla di lui moglie [REDACTED]

con reciproco diritto di accrescimento, nelle seguenti quote: per la nuda proprietà $\frac{1}{2}$ ciascuno; per

l'usufrutto, $\frac{1}{4}$ ciascuno; in quanto [REDACTED] era già titolare dell'usufrutto stesso per la quota di $\frac{1}{2}$. In

seguito al decesso di [REDACTED], in data antecedente alla morte di [REDACTED], e precisamente in data

12.10.1963 (denuncia di successione n. 2101 volume 1744 del 1964), con conseguente consolidamento della

nuda proprietà della sua quota di usufrutto, all'apertura della successione della [REDACTED]

[REDACTED] è divenuta unica proprietaria del terraneo in oggetto.

La nota di trascrizione del primo verbale di pignoramento rep. 2804 è del 29.10.2024 e della successiva

integrazione rep. 2812 è del 21.11.2025 (allegato 5.3); dalla certificazione notarile emergono i titoli di

provenienza ante ventennale e la continuità delle trascrizioni per l'immobile pignorato.

Riguardo le formalità pregiudizievoli, dal confronto tra le certificazioni notarili in atti (allegato 2), che

verificano la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. nel ventennio antecedente la data di

trascrizione del pignoramento del 29.10.2024 e della successiva rettifica del 21.11.2025, e l'ispezione

ipotecaria sulle trascrizioni ed iscrizioni esistenti in capo al debitore esecutato nonché sull'immobile,

effettuate dalla scrivente in data 26.09.2025 e 29.12.2025 (allegato 5.3), si rileva il seguente elenco sintetico

delle formalità:

Elenco iscrizioni e trascrizioni - nel ventennio antecedente il pignoramento notificato ai sensi dell'art. 143

c.p.c. in data 21.11.2025

1. ISCRIZIONE del 21.01.2010 - Registro Particolare 256 Registro Generale 1460

Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 100579/71 del 14.01.2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs.

46/99 e dal d.lgs. 193/01.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3762 del 07.09.2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 27.12.2013 - Registro Particolare 27415 Registro Generale 40691

Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13.09.1934

ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO

CONSORTILE.

3. TRASCRIZIONE del 08.11.2024 - Registro Particolare 24317 Registro Generale 31531

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di AMCO - ASSET

MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA) (c.f. 05828330638) contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare al Comune

di Napoli, in catasto fabbricati sez. VIC, foglio 14, p.la 167, sub 1, C/1 negozi e botteghe.

Al margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 21.11.2025 ai nn. 33254/25314 di rettifica.

4. TRASCRIZIONE del 13.11.2025 - Registro Particolare 25314 Registro Generale 33254

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 2812 del 13.11.2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI favore di contro

per la

quota di 1/1 dell'unità immobiliare al Comune di Napoli in regime di comunione legale, in catasto

fabbricati sez. VIC foglio 14, p.lla 167, sub 1, C/1 negozi e botteghe.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Napoli 1 in data 08.11.2024 al

numero generale 31531 e al numero particolare 24317 atto esecutivo o cautelare verbale di

pignoramento immobili.

- Dalla disamina effettuata, sul bene pignorato sussiste piena continuità delle trascrizioni e non risultano

gravare ulteriori formalità pregiudizievoli oltre quelle del presente pignoramento. Si è riscontrata la

conformità tra le ispezioni effettuate e la certificazione ipocatastale in atti.

a) La scrivente ha provveduto ad acquisire il titolo per notaio [REDACTED] del 18.07.1983 (allegato 3), con

cui il debitore [REDACTED], acquistava la nuda proprietà e [REDACTED],

nato il 07.11.1913, acquistava l'usufrutto, nel quale oggetto della compravendita è la seguente unità

immobiliare: "Terraneo in Napoli al Vico Martiri d'Otranto n. 4 composto di unico locale con gabinetto. Esso

confina con Vico Martiri d'Otranto, con androne del fabbricato civico 5 e con androne del fabbricato civico 3.

Riportati nel N.C.E.U. alla partita 66062 in ditta "

usuf. per $\frac{3}{4}$,

usuf.

per $\frac{1}{4}$ " sez. VIC, fol. 14, p.lla 167/1,

n. 4, p. T, z.c. 8, cat. C/1, cl. 9, mq 20, r.c. £. 1788",

Al decesso di

avvenuto in data 06.12.1987, l'usufrutto si è ricongiunto alla nuda

proprietà a favore del debitore esecutato, coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Pertanto il bene appartiene al debitore esecutato unitamente alla coniuge

, nata a Napoli il

b) La sottoscritta ha acquisito visura ipotecaria sull'immobile pignorato per il periodo compreso dal

01.06.1994 al 26.09.2025 (allegato 5.3) ed ha acquisito la nota di trascrizione del pignoramento depositata

in atti dal creditore procedente in data 24.11.2025, che confermano quanto certificato dalla relazione

notarile in atti.

c) Dalle visure catastali estratte (allegato 5.1), in relazione alla identificazione catastale del bene, si

riportano i seguenti dati:

- dal 30.06.1987 al 29.04.2014 il bene è identificato in C.F. alla sez. VIC Foglio 14 Particella 167 Sub. 1

Particella corrispondente al catasto terreni :Comune di NAPOLI Foglio 107 Particella 99.

Si rileva una variazione toponomastica:

- dal 29.04.2014 VIA MARTIRI D' OTRANTO n. 3 Piano T, in precedenza VIA MARTIRI D' OTRANTO n. 4:

Si rileva una variazione del quadro tariffario:

- dal 01.01.1992 € 531,95, in precedenza r.c. £.1.030.000 - partita 66062

Storia degli intestati

- dal 18.07.1983 con atto di compravendita per notaio

rep. n. 67514 Sede NAPOLI Registrazione

Volume C n. 5460 in data 22.07.1983 da

, nata a San Cesario di Lecce (LE)

1.

nato a NAPOLI (NA) il

, per il diritto di 1/1

della nuda proprietà;

2.

per il diritto di 1/1

di usufrutto

Si segnala la difformità del cognome, qui in

al posto di

I dati catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nel quale non sono menzionati i

confini.

A seguito di quanto su descritto, si rileva la conformità tra i dati della certificazione notarile (allegato 2), il

titolo di provenienza (allegato 3) e le visure catastali (allegato 5).

Non è stato possibile effettuare il confronto tra lo stato rilevato alla data dell'accesso del 11.09.2025

(allegato 8.2) e la visura planimetrica catastale in quanto, telematicamente, non risulta abbinata ai dati

catastali (allegato 5.5); la richiesta effettuata presso l'ufficio storico del Catasto di Napoli (allegato 5.4) non

ha avuto sinora riscontro. Ci si riserva di effettuare l'integrazione all'eventuale acquisizione.

Nella documentazione fornita dal debitore al custode giudiziario e acquisita dalla scrivente, è presente una

planimetria di rilievo dell'immobile a firma di tecnico abilitato (allegato 7.12), ing.

matricola n. 2674, su incarico della sig.ra [REDACTED], come si evince dalla intestazione della tavola, e

quindi redatta in epoca antecedente all'atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 22.07.1983, in cui il

locale, adibito all'epoca ad uso artigianale (barbiere), è rappresentato come un unico ambiente di m 4,15 x m

5,55, con annesso piccolo bagno con finestrino e ingresso dal civ. n. 4 del Vico Martiri d'Otranto; alla sinistra

del varco di ingresso è presente una finestra.

Tale grafico appare conforme alla descrizione dell'atto

in cui il bene è descritto come "terraneo in

Napoli al Vico Martiri d'Otranto n. 4 composto di un unico locale con gabinetto. Esso confina con Vico Martiri

d'Otranto, con androne del fabbricato civico n. 5 e con androne del fabbricato civico n. 3" e, in mancanza di

ulteriori rappresentazioni, la scrivente ritiene possa essere assunto come rappresentazione dello stato

originario. Allo stato attuale, rilevato in data 11.09.2025 (allegato 8.2), il locale presenta due aperture su

strada, un piccolo bagno con finestrino e uno spazio di retrobottega. L'accesso avviene dal civ. n. 3, ottenuto

trasformando l'originaria finestra in porta, variandola di dimensioni, mentre l'originario ingresso al civ. n. 4

è utilizzato come vetrina. La modifica dell'ingresso trova conferma nella variazione nel civico riportata in

catasto, dal 29.04.2014 VIA MARTIRI D'OTRANTO n. 3 Piano T, in precedenza VIA MARTIRI D'OTRANTO n. 4.

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore*

abbia acquistato il bene "iure hereditatis" (se non già risultante dalla documentazione in atti).

La scrivente ha provveduto ad acquisire il titolo per notaio

(allegato 3), nel quale oggetto

della compravendita è il bene pignorato, e precisamente "il terraneo in Napoli al Vico Martiri d'Otranto n. 4

composto da unico locale con gabinetto", di cui il debitore , nato il 02.06.1955, acquistava

la nuda proprietà e , nato il 07.11.1913, acquistava l'usufrutto, "riportato in N.C.E.U. alla

partita 66062 in ditta "

usuf. per $\frac{3}{4}$,

usuf. per $\frac{1}{4}$ "

sez. VIC, fol. 14, p.lla 167/1, v. Martiri d'Otranto n. 4 , p. T, z.c. 8, cat. C/1, cl. 9, mq 20, r.c. lire 1788". Deceduto

, in data 06.12.1987, l'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà a favore del debitore

esecutato come coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Dalla visura storica per immobile (allegato 5.1) si evince che il bene alla partita 66062, come prima

identificato, è quello pignorato, in N.C.E.U. alla sez VIC foglio 14 p.la 167 sub 1.

All'art. 3 – STATO ED ACCESSORI - dell'atto

è specificato che "la vendita è fatta senza riserve

con ogni diritto e garanzia di legge, ed è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza,

servitù, azione e ragione, ivi compresa una quota, proporzionale a quanto venduto, di diritti condominiali tali

definiti dalla legge".

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello

stesso al momento dell'acquisto.

La scrivente ha acquisito il 04.12.2025 estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio (allegato

4.2), dal quale risulta che il debitore

contratto tra loro matrimonio

il [redacted] a Napoli, dal quale non risulta alcuna annotazione di matrimonio. Nell'atto per notaio [redacted]

[redacted] (allegato 3), all'art. 8 – LEGGE 151/75 sul diritto di famiglia, il debitore dichiara di essere coniugato

regime di comunione dei beni.

QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio,*

deposito autorimessa, etc.);

- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso,*

indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o

nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine

toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo

di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico

esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando

anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed

idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli

immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili

urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo

30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita

ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa del bene

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze,

risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio

emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c. ;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per

i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della

verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della

individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta

cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in

tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle

planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto

l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31

maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate

difficoltà catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene,

proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad

eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano

legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i

costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato

catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

1) Tipologia del bene: in fabbricato storico in muratura di tufo, locale terraneo destinato a bottega/negozio

con accesso indipendente su strada, con annesso bagno; altezza interna pari a ca. m 3,20;

Dati attuali: Napoli vico Martiri d'Otranto n. 3, piano terra;

Superfici: superficie commerciale ca. mq 31,50, superficie utile ca. mq 23,81;

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Napoli alla sez. VIC, foglio 14, particella 167, subalterno 1, z.c. 8, cat. C/1, classe

9, cons. mq 20, rendita € 531,95, vico Martiri d'Otranto n. 3, piano T;

Confini: vico Martiri d'Otranto, androne del fabbricato civico n. 3 e con androne del fabbricato civico n. 5.

Descrizione del contesto (allegato 8.1).

Il bene, destinato a negozio/bottega, è ubicato al piano terra di un edificio in muratura di tufo al civico n. 3

del vico Martiri d'Otranto, nel quartiere Vicaria, facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici grazie alla sua

vicinanza con la stazione centrale. È servito dalla Linea 1 e dalla Linea 2 della Metropolitana e nelle

immediate vicinanze si trova il terminal Metropark delle linee bus ANM e dei tram per i collegamenti extraurbani.

Il quartiere, uno dei più antichi del capoluogo campano, fa parte della Quarta Municipalità, è delimitato a

sud-ovest da Piazza Principe Umberto e si estende verso nord fino a Piazza Nazionale; confina con i quartieri

di San Lorenzo, Poggioreale e la Zona Industriale, trovandosi a ridosso delle colline di Capodichino.

I principali luoghi di interesse sono Castel Capuano, Porta Capuana, il Real Albergo dei Poveri, ma non

mancano interventi significativi dell'epoca moderna come il Palazzo della Nuova Borsa Merci.

L'edilizia residenziale del quartiere presenta caratteri non omogenei, che riflette le diverse fasi di

espansione urbanistica di Napoli tra la fine dell'Ottocento e la metà del Novecento: quelli riferibili all'edilizia

del Risanamento, con facciate in stile tardo-classico e quelli riferibili all'edilizia del dopoguerra del Piano

INA- Casa, con densità abitativa elevata. Ai piani terra e per lo più nelle strade più strette si rinvencono i

tipici "bassi". In zona sono presenti servizi, mercati locali ed attività commerciali.

- Per la successiva descrizione degli ambienti, si fa riferimento alla planimetria in cui sono illustrati i

punti fotografici di ripresa (allegato 8.4) e alla relativa documentazione fotografica, foto nn. 1-12

(allegato 8.5).

Il fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato, con struttura in muratura e facciate intonacate, si presenta in

mediocri condizioni di manutenzione, mostrando segni di vetustà e piccole opere abusive, come tettoie,

verande, o condizionatori, che alterano la sagoma e l'impaginato delle facciate. Il debitore ha dichiarato, per

le vie brevi, che non è presente amministrazione condominiale, confermando quanto dichiarato dalla figlia

durante il sopralluogo.

Descrizione attuale del bene.

L'immobile pignorato è un locale terraneo con ingresso indipendente, al civ. n. 3 del Vico Martiri d'Otranto,

in precedenza destinato ad attività per parrucchiere e centro estetico che, alla data dell'accesso svolto l'11

settembre 2025, appariva in fase di dismissione, come mostrato dall'accantonamento degli allestimenti e

degli arredi; attualmente è utilizzato come deposito dal debitore e dai suoi familiari.

Lo stato dei luoghi è rappresentato nel grafico di rilievo, con indicazione delle quote e delle superfici

(allegato 8.2).

La facciata del negozio è caratterizzata da un rivestimento in pietra scura che incornicia la porta d'ingresso, a

battente che si apre sulla strada, e la vetrina, alla destra, più ampia, entrambe in alluminio anodizzato di

colore grigio, con saracinesche in metallo all'esterno, sormontate da un'insegna con sfondo bianco che

riporta il nome "Dreams Lab" posta al di sotto di una tettoia leggermente aggettante (foto 1,2,3).

Il locale, di forma pressoché rettangolare, è organizzato in una prima area di lavoro di ca. mq 17,67 (foto 5, 6,

7, 9) e in una retrostante, accessoria, di ca. mq 4,56 (foto 11,12); alla sinistra dell'ingresso è posto un piccolo

bagno di ca. mq 1,58, con finestrino, nel quale sono disposti wc e lavabo (foto 8).

L'altezza rilevata, sotto il controsoffitto piano in cui sono alloggiati i corpi illuminanti, è pari a ca. m 3,20 nel

locale principale e a ca. m 2,10 nel bagnetto, ad eccezione dello stretto rialzo, nella parte terminale, in cui è

ubicata la caldaia. In facciata, al di sopra del solaio del bagno, sono presenti le unità esterne di due

condizionatori ed una caldaia che, come spiegato dal debitore per le vie brevi, apparterrebbero ad altra unità

immobiliare (foto 2,3).

Le condizioni di manutenzione appaiono discrete, i materiali e le finiture di tipo economico, con pavimenti in

laminato in simil legno; gli impianti appaiono da rinnovare; sono presenti due split per il condizionamento e

il riscaldamento dell'aria; è presente una pannellatura in cartongesso che foderà l'intera muratura

perimetrale, tinteggiata di colore grigio con la tecnica dello spatolato.

Il bene è classificato nella categoria catastale C/1, negozio/bottega.

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, dal titolo attestante la

proprietà, all'art. 3 - STATO ED ACCESSORI - dell'atto  (allegato 3), è specificato che "la vendita è fatta

senza riserva con ogni diritto e garanzia di legge, ed è comprensiva di ogni accessorio, accessione,

dipendenza, pertinenza, servitù, azione e ragione, ivi compresa una quota, proporzionale a quanto venduto,

di diritti condominiali tali definiti dalla legge".

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, riportati in allegati che consentono una completa

identificazione del bene (allegato 8).

3) La scrivente ha acquisito certificato di destinazione urbanistica (allegato 6), attestante che la destinazione

del bene, di piccolo esercizio commerciale, risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti

urbanistici vigenti; in particolare l'immobile:

- rientra nella zona A- insediamenti di interesse storico, disciplinata dall'art. 26 delle norme di

attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

- è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come **Unità edilizia di base**

preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte - art. 64;

- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile;**

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n. 42/2004 parte terza, né nei perimetri dei

piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né

nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n. 782 del 13.11.2003), né nella

perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del

14.07.2004).

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n. 778/1922;

rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi

dell'art. 18 della legge 865/71.

Identificazione pregressa del bene

1) Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione, il bene oggetto di pignoramento è "il

terraneo in Napoli al Vico Martiri d'Otranto n. 4 composto da unico locale con gabinetto", di cui il debitore

[REDACTED], nato il 02.06.1955, acquistava la nuda proprietà e

[REDACTED], nato il 07.11.1913,

acquistava l'usufrutto, "riportato in N.C.E.U. alla partita 66062 in ditta "[REDACTED], fu

[REDACTED] usuf. per ¼" sez. VIC, fol. 14, p.la 167/1, v. Martiri d'Otranto n. 4 , p. T,

z.c. 8, cat. C/1, cl. 9, mq 20, r.c. lire 1788"; confinante con vico Martiri d'Otranto, androne del fabbricato al

civico n. 3 e con androne del fabbricato al civico n. 5. Deceduto [REDACTED], in data 06.12.1987,

l'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà a favore del debitore esecutato come coniugato in regime di

Dalla visura storica per immobile (allegato 5.1) si evince che il bene alla partita 66062, come prima

identificato, è quello pignorato, in N.C.E.U. alla sez VIC foglio 14 p.la 167 sub 1.

- Si allegano visure catastali storica per immobile, estratto di mappa (allegato 5.1, 5.2); la visura planimetrica

non risulta abbinata ai dati catastali (allegato 5.5); la richiesta effettuata presso l'ufficio storico del Catasto di

Napoli (allegato 5.4) non ha avuto riscontro. Ci si riserva di effettuare l'integrazione all'eventuale

acquisizione.

2) Dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle indagini effettuate,

risulta che:

- l'immobile pignorato, con accesso indipendente sul Vico Martiri d'Otranto al civ. 3, si trova al piano

terraneo di un fabbricato storico per abitazioni, di epoca preottocentesca originaria o di ristrutturazione a

corte, come certificato dall'Ufficio Urbanistica (allegato 6) e, quindi, realizzato in epoca antecedente

all'obbligo di licenza edilizia introdotto dall'art. del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1935.

L'immobile è identificato in Catasto, sin dall'epoca dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, con i dati

catastali attuali, essendo intervenute solo due variazioni, del quadro tariffario e toponomastica.

La scrivente non ha potuto acquisire planimetrie storiche ed attuali dal catasto in quanto non sono presenti

nell'archivio informatico e la richiesta di documenti cartacei, estesa a periodi antecedenti all'impianto

meccanografico del 30.06.1987, non ha sinora avuto riscontro (allegato 5.4).

Tuttavia il debitore ha fornito una planimetria (allegato 7.12), redatta da tecnico abilitato, la cui datazione

può essere riferita al periodo ante 18.07.1983 in quanto risulta commissionata dalla sig.ra

che ne è stata proprietaria sino a quando, in tale data e con atto per notaio vendette la nuda

proprietà al debitore in regime di comunione dei beni e l'usufrutto al sig.

In mancanza di ulteriori grafici, e verificata la coerenza tra lo stato rappresentato e la descrizione

dell'immobile nei titoli di provenienza, la scrivente ritiene di poter assumere tale ed unica rappresentazione

come stato originario del bene, riservandosi di poter esprimere ulteriori considerazioni all'esito dell'

eventuale rilascio di documenti cartacei da parte degli uffici competenti.

Lo stato rilevato in data 11.09.2025 (allegato 8.2) non è conforme alla planimetria ante 1983 (allegato 7.12),

per alcune modifiche nella distribuzione interna e per la trasformazione di una finestra in ingresso con

modifica del prospetto. Si fa presente che anche in catasto risulta la variazione di toponomastica, intervenuta

in data 29.04.2014, dal civ. 3 al civ. 4.

Le difformità riscontrate sono state rappresentate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3); si

ritiene necessario procedere all'aggiornamento catastale a mezzo di procedura DO.C.FA. a seguito degli

interventi necessari per la conformità edilizia ed urbanistica del bene.

QUESITO C

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il

provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.

155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata

l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o

diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA QUESITO C

Stato di possesso

1) In sede di accesso, come riportato nella Prima Relazione dal custode avv. [REDACTED], il magazzino

precedentemente adibito a negozio di parrucchiere, attualmente in fase di dismissione, è utilizzato dai

familiari dei debitori come deposito per il ricovero di oggetti e suppellettili, che sono conservati assieme agli

arredi della precedente attività ivi esercitata (sedie, specchi, attrezzature di lavoro).

2) In data 11.09.2025 la scrivente ha inviato pec alla custode avv. [REDACTED] nella quale, sulla base delle

quotazioni OMI, 1° semestre 2025, Napoli, codice zona C22, e delle condizioni rilevate in sede di accesso, ha

ritenuto congruo indicare, sulla base della superficie utile sommariamente calcolata in ca. mq 25,00, il valore

di €.100,00 come indennità mensile di occupazione in riferimento all'attuale utilizzo del locale a deposito.

QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione*

ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche

indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti

gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a

favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed

all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

-vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici,

paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio

comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che

quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi

oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di

superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del

vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: 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

pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde

verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero

limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

RISPOSTA QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) La sottoscritta ha accertato che sul bene esecutato non gravano vincoli ed oneri di qualsiasi tipo e natura

a favore di terzi alla data della trascrizione del pignoramento ed alla attualità; non risultano ulteriori servitù

attive e passive e formalità ipotecarie né domande giudiziali e giudizi in corso o sequestri penali ed

amministrativi. Si rileva il seguente vincolo amministrativo-tributario: ATTO AMMINISTRATIVO -

DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE, TRASCRIZIONE

del 27.12.2013 - Registro Particolare 27415 Registro Generale 40691 Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA

Repertorio 4984 del 13.09.1934 che potrebbe onerare di un canone annuo di contribuzione al Consorzio.

- Dall'attestato della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli (allegato 7.2),

rilasciato in data 26.09.2025, si evince che il bene non rientra nel perimetro nelle aree sottoposte a tutela

paesaggistica con provvedimenti specifici e per l'immobile non sono stati emanati provvedimenti di

dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 parte Seconda

(Beni Culturali); sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle

Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto

del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.- Per quanto attiene ai vincoli

urbanistici e/o amministrativi, la scrivente ha redatto autocertificazione di destinazione urbanistica e la

destinazione attuale è compatibile con le norme vigenti (allegato 6).

2) In base a quanto dichiarato dai debitori, il fabbricato non è costituito in condominio.

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno

della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni

amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne

acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei

relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello

strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella

censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di

costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle

eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente

autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di

realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria

alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e

con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli

ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre

se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt.

36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in

particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di

trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L.

30 settembre 2003, n. 269, conv. mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se

sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse

sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i

costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se

possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della

funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di

sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la

loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE

prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di

destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di

ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integrazioni e indichi, in caso di assenza o di perdita dei

requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le

condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

RISPOSTA QUESITO E

Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

1) Il bene subastato, destinato a bottega/negozio con accesso indipendente su strada, si trova al piano terra,

di un fabbricato residenziale di impianto storico, in muratura, che per caratteri costruttivi e tipologia edilizia

è riferibile all'epoca ottocentesca.

In base alle documentazioni acquisite presso gli uffici competenti e alle indagini effettuate, si riportano le

seguenti risultanze:

- dall'atto di provenienza (allegato 3) per notaio [REDACTED] del 18.07.1983 (allegato 3), con cui il

debitore [REDACTED], nato il 02.06.1955, acquistava la nuda proprietà e [REDACTED], nato il

07.11.1913, acquistava l'usufrutto, il bene è descritto come "Terraneo in Napoli al Vico Martiri d'Otranto n. 4

composto di unico locale con gabinetto. Esso confina con Vico Martiri d'Otranto, con androne del fabbricato

civico 5 e con androne del fabbricato civico 3. Riportati nel N.C.E.U. alla partita 66062 in ditta "[REDACTED]"

usuf. per $\frac{3}{4}$,

usuf. per $\frac{1}{4}$ " sez. VIC, fol. 14, p.la 167/1, v. Martiri d'Otranto n. 4 , p.

T, z.c. 8, cat. C/1, cl. 9, mq 20, r.c. lire 1788";

- dal certificato rilasciato dall'Ufficio Condono in data 10.12.2025 (allegato 7.4), non risultano pervenute

istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità

immobiliare al vico Martiri D'Otranto n. 3 Piano T, censito al N.C.E.U. alla Sez. VIC F. 14 Part. 167 sub. 1 ai

nominativi di

(né ad altri nominativi);

- dal certificato rilasciato dall'Ufficio Antiabusivismo – Atti Amministrativi rilasciati in data 15.12.2025

(allegato 7.6), non sono stati rinvenuti fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di

abus edilizi;

- dall'attestato della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Comune di Napoli (allegato 7.2),

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

interesse artistico, storico, archeologico ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 parte Seconda (Beni Culturali);

di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente

- dalla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti (allegato 6), la destinazione del bene a

l'immobile in zona A – insediamenti di interesse storico, disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione

della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

- dalle visure catastali (allegato 5), si evince che il bene alla partita 66062, come identificato nel titolo

attestante la provenienza, è quello pignorato, in N.C.E.U. alla sez VIC foglio 14 p.lla 167 sub 1, e che il bene è

identificato in Catasto, sin dall'epoca dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, con i dati catastali attuali,

essendo intervenute solo due variazioni, in relazione al quadro tariffario in data 01.01.1992 (rendita da £

1.030.000 ad € 531,95) e alla toponomastica in data 29.04.20214; quest'ultima ha comportato la variazione

del civico di ingresso sul vico Martiri d'Otranto, da cui l'indirizzo attuale riportato in catasto: VICO MARTIRI

D' OTRANTO n. 3 Piano T (allegato 5.1). La scrivente non ha potuto acquisire planimetrie storiche ed attuali

dal catasto, in quanto non sono presenti nell'archivio informatico e la richiesta di documenti cartacei, estesa

a periodi antecedenti all'impianto meccanografico del 30.06.1987, non ha sinora avuto riscontro;

- dalla planimetria fornita dai debitori (allegato 7.12), redatta da tecnico abilitato su incarico della sig.ra

, precedente proprietaria, e la cui datazione può essere quindi riferita al periodo ante

18.07.1983, data dell'atto per notaio

il bene è rappresentato come un unico locale avente accesso

dal civ. n. 4 del vico Martiri d'Otranto, con annesso bagno, in coerenza con la descrizione dell'atto appena

richiamato.

Tutto ciò premesso, in mancanza di ulteriori grafici, verificata la coerenza tra lo stato rappresentato e la

descrizione dell'immobile nei titoli di provenienza, rilevata la variazione del civico riportata in catasto e in

relazione alla quale si attendono chiarimenti dall'Ufficio Toponomastica del Comune di Napoli (allegato

7.11), la scrivente ritiene di poter assumere tale ed unica rappresentazione come stato originario del bene,

riservandosi di poter esprimere ulteriori considerazioni all'esito di eventuali integrazioni documentali.

b) Lo stato rilevato in data 11.09.2025 (allegato 8.2) non è conforme alla planimetria ante 1983 (allegato

7.12) per alcune lievi modifiche nella distribuzione interna e per la trasformazione della finestra, in origine

alla sinistra dell' ingresso al civ. n. 4, nell'attuale ingresso al civ. n. 3.

L'altezza del bagnetto è pari a ca. m 2,10 in quanto è presente un solaio ribassato al di sopra del quale, in

corrispondenza sulla facciata del fabbricato, appaiono posizionate le unità esterne di due condizionatori di

altro immobile non oggetto di esecuzione (foto 2,3).

Sulla base della documentazione esaminata e dei rilievi effettuati, si relaziona quanto segue:

- l'immobile ricade in edificio storico, di impianto preottocentesco o di ristrutturazione a corte;
- la destinazione a bottega/negozio/locale per il piccolo commercio è compatibile con quella prevista dagli strumenti urbanistici;

- lo stato rilevato in data 11.09.2025 (allegato 8.2) non è conforme alla planimetria ante 1983, che risulta

coerente alle descrizioni del titolo di provenienza e che, per i motivi già esposti, si ritiene di assumere come

rappresentazione dello stato originario;

- sul bene pignorato sono state compiute, senza titolo autorizzativo e in assenza di ulteriori istanze di

sanatoria, opere abusive rappresentate nel grafico opportunamente redatto (allegato 8.3) inerenti:

a) **OPERE INTERNE:** in riferimento alla realizzazione dei tramezzi (locale accessorio/retrobottega) -

opere abusive sanabili in quanto trattasi di opere interne effettuate **con omessa comunicazione senza**

interessamento di parti strutturali e senza comportare modifiche di prospetto; si ritiene che il controsoffitto

del bagno accolga solo il passaggio degli impianti;

b) **MODIFICA DI PROSPETTO:** in riferimento alla trasformazione dell'originaria finestra nell'attuale

varco di ingresso, che appare modificata anche nelle dimensioni - **opera abusiva sanabile, subordinata al**

parere della Soprintendenza, con verifica di non interferenza con resti archeologici, e ad autorizzazione presso il

genio Civile.

Gli esiti delle pratiche indicate sono di competenza degli uffici tecnici comunali e degli organi di controllo

predisposti. **Si procede pertanto alla stima del valore dell'immobile nell'ipotesi che possa essere regolarizzato,**

indicando i costi per la sanatoria delle difformità, nell'autorizzazione del Genio Civile per la modifica del

vano portante e nel parere della Soprintendenza per il cambio di prospetto.

PROCEDIMENTO E COSTI PER LA CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E PER LA REGOLARIZZAZIONE

CATASTALE

SCIA IN SANATORIA - importo stimato pari ad € 3.500,00

Redazione e trasmissione all'Ufficio Tecnico competente di SCIA per la sanatoria delle opere di

diversa distribuzione interna e per le opere di modifica del prospetto, che deve includere:

- **Parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio:** Obbligatorio per la modifica del

prospetto (da finestra a porta), anche se l'immobile non ha un vincolo diretto, in quanto ricade in

zona di interesse storico e archeologico (Art. 58 NTA Variante PRG); per l'istanza alla

Soprintendenza per l'autorizzazione in sanatoria, l'importo stimato è pari ad € 500,00;

- **Autorizzazione del Genio Civile:** Necessaria perché la trasformazione della finestra in porta ha

interessato un muro portante. Per la pratica strutturale, con verifica statica e relazione, l'importo

stimato è pari ad € 4.700,00;

- **Aggiornamento Catastale (DO.C.FA):** Per depositare la planimetria che includa il nuovo ingresso

(civico 3) e la diversa distribuzione interna (bagno e retrobottega), l'importo stimato è pari ad €

300,00.

Ai fini della commerciabilità del bene pignorato, il costo presunto per la redazione della suddetta SCIA, con

Pratica Genio Civile, Soprintendenza e DO.C.FA, si stima pari ad € 9.000,00 (euro novemila/00), oltre

sanzioni e diritti di segreteria e di istruttoria, data dalla somma delle seguenti voci:

- € 3.500,00 per la redazione della istanza S.C.I.A.

- € 4.700,00 per la pratica al Genio civile

- € 500,00 per la relazione alla Soprintendenza

- € 300,00 per aggiornamento catastale

QUESITO F

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro

formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda,

in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle

quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi

frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del

G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di

indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e

1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

RISPOSTA AL QUESITO F

Formazione del lotto

1) La conformazione fisica del locale e la sua dimensione non consente una sua comoda divisibilità.

Si procede pertanto alla formazione di un lotto unico, come di seguito descritto.

LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO STIMATO pari ad € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00).

- **unità immobiliare per la quota di 1/1 ad uso artigianale/commerciale in capo ai coniugi**





composta da un locale

principale con ingresso e vetrina su strada, un locale accessorio e annesso bagno; riportata alla sez. VIC,

foglio 14, particella 167, subalterno 1, z.c. 8, cat. C/1, classe 9, cons. mq 20, rendita € 531,95, vico Martiri

d'Otranto n. 3, piano T; confinante con vico Martiri d'Otranto, androne del fabbricato al civico n. 3 e con

androne del fabbricato al civico n. 5, salvo se altri e migliori confini; superficie commerciale pari a ca. mq

31,50, superficie utile pari a ca. mq 23,81, altezza interna pari a ca. mq 3,20.

I costi da prevedersi, nell'ipotesi che il bene possa essere regolarizzato, ai fini della commerciabilità, sono

stati stimati complessivamente in ca. € 9.000,00 (euro novemila/00) oltre sanzioni, diritti di istruzione ed

oneri fiscali.

prezzo base – valore quota 1/1 pari ad € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00).

nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015

convertito nella legge 132/2015.

QUESITO G

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore

dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con

espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali

spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al

patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione,

per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore

d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili

siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini

dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e

RISPOSTA AL QUESITO G

Valore del bene e costi

La sottoscritta, prima di determinare il valore dell'immobile, riferisce sul criterio di stima adottato.

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il criterio di stima diretto basato sulla comparazione di

una scala di valori noti, riferibili ai beni assimilabili all'oggetto della stima e ricavati direttamente dal

mercato, in quanto meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dallo stato degli immobili, dall'uso,

dalla zona in cui ricadono e dai prezzi medi applicati.

Il parametro tecnico preso a base di tale criterio è il metro quadro di superficie commerciale, assumendo

come prezzo unitario il valore ottenuto dalla media tra i prezzi di mercato verificati nella zona per immobili

analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quelli da stimare, come in piena proprietà,

perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi e in condizioni normali di conservazione.

Valore del bene – locale a destinazione bottega/negozio

Dall'indagine di mercato effettuata presso alcune agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni

immobiliari dell'Agenzia del Territorio legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) riferiti all'anno

2025 -1° semestre zona C22, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa

Immobiliare di Napoli, dei mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, riferiti alle

zona ove è ubicato l'immobile in esame, si è arrivati all'individuazione del valore compreso tra €420/mq ed

€850/mq in tipologia magazzini e tra €1.450/mq ed €2.950/mq in tipologia negozi/botteghe per beni

ricadenti nella zona e aventi caratteristiche simili a quello oggetto del procedimento.

Sebbene il bene allo stato attuale sia utilizzato come deposito, esso è classificato e si caratterizza come locale

da destinare al piccolo commercio o, come in precedenza, ad attività artigianali tipo parrucchiere, barbiere o

centro estetico. Rispetto a tale ultima destinazione, si procederà ad assumere il valore medio al quale

saranno riferiti gli opportuni coefficienti correttivi

Interrogazione OMI

Destinazione: negozio

Fascia Semicentrale

Codice zona: C22

Valore medio : € 2.200/mq

Descrizione del bene e indicazione delle superfici

Tipologia del bene: il bene oggetto del procedimento è un locale locale terraneo destinato a

bottega/negozio con accesso indipendente su strada, con annesso bagno; altezza interna pari a ca. m 3,20;

Dati attuali: Comune di Napoli (Na), vico Martiri d'Otranto n. 3, piano terra

Superficie stato rilevato: superficie commerciale pari a ca. mq 31,50, superficie utile pari a ca. mq 23,81;

Dati catastali: nel N.C.E.U. di Napoli alla sez. VIC, foglio 14, particella 167, subalterno 1, z.c. 8, cat. C/1, classe

9, cons. mq 20, rendita € 531,95, vico Martiri d'Otranto n. 3, piano T;

Confini: vico Martiri d'Otranto, androne del fabbricato civico n. 3 e con androne del fabbricato civico n. 5.

Indicazione delle superfici utili nette dei singoli ambienti – stato di fatto

- Area di lavoro ca. mq 17,67

- Locale accessorio mq 4,56

- Bagno ca. mq 1,58

La superficie commerciale vendibile, pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in

esame, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50%, risulta pari a ca. mq 31,50

Valore commerciale dell'immobile in piena proprietà, libero e perfettamente commerciabile

Per quanto su detto, il più probabile valore commerciale dell'immobile, stimato in buone condizioni e libero,

risulta pari a ca. € 70.000,00 (euro settantamila/00).

$(€ 2.200/\text{mq} \times \text{mq } 31,50) = € 69.300,00$ che arrotondato per eccesso diviene € 70.000,00 (euro

settantamila/00).

Decurtazioni sul valore commerciale

Al prezzo medio-minimo sono poi da riferire dei coefficienti che lo modificano in base alle caratteristiche

specifiche dell'immobile, al fine di stabilirne il prezzo in base alla rispondenza a classi di descrizioni che

maggiormente ne precisano il valore in base alla tipologia.

Tali caratteristiche sono:

• Caratteristiche posizionali estrinseche, dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato,

efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo: la posizione è già valutata nella indicazione del prezzo

medio; il fabbricato in cui il locale ricade è in mediocri condizioni di manutenzione; il locale prospetta in

vicolo in cui si rileva scarsa manutenzione e incuria;

• Caratteristiche posizionali intrinseche, dovute alla esposizione, luminosità, soleggiamento e

grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: il locale, al piano terra con porta vetrata di ingresso

e ampia vetrina, gode di buone condizioni di luminosità e di visibilità; la dimensione e l'altezza risultano

adeguate all'esercizio di una piccola attività commerciale ma la distribuzione attuale interna non è adeguata

alla destinazione, anche in relazione anche alle norme igieniche e ai materiali;

• Caratteristiche tecnologiche, dovute allo stato rifinitura, di conservazione e vetustà dell'immobile,

nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: le condizioni di manutenzione del bene sono

discrete; i materiali utilizzati e le finiture non appaiono adeguati; non sono state fornite certificazioni degli

impianti che appaiono da aggiornare;

Caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni

di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: non si rilevano particolari ostacoli alla redditività

dell'immobile che attualmente è utilizzato dal nucleo familiare del debitore.

Le caratteristiche sono valutate mediante l'applicazione dei coefficienti desunti dalla tabella pubblicata da C.

Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

max%

min%

prezzo di mercato

prezzo di mercato

- caratteristiche posizionali estrinseche

Kpe 35:5

Kpe 0,33

- caratteristiche posizionali intrinseche

Kpi 25:5

Kpi 0,23

- caratteristiche tecnologiche

Kt 30:10

Kpt 0,27

- caratteristiche produttive

Ke 10:5

Ke 0,09

$K_{\max} = 100$

$K_{\min} = 25$

$K\% = 0,92$

Pertanto il valore finale dell'immobile in esame, rapportato alla piena proprietà e nello stato di fatto e di

diritto in cui si trova, è dato dal prodotto del valore commerciale per il coefficiente $K\% = 92$, detrattivo in

ragione delle limitazioni connesse alle caratteristiche su esposte.

Valore commerciale ($€70.000 \times 0,92$) = € 64.500,00 che arrotondato per eccesso è pari a ca. €

65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)

Adegamenti e correzioni del valore di stima del bene nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e 173

bis disp.att.c.p.c. nuova formulazione.

Tenuto conto che il bene si trova in discreto stato di conservazione e che su di esso sono stati

riscontrati abusi edilizi, nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL

83/2015 convertito nella legge 132/2015, si ritiene che la riduzione del valore di mercato, avendo riguardo

alla riduzione praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto e al fine di rendere

comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero

mercato, possa stabilirsi nella misura del 10% del prezzo di mercato.

La scrivente individua un prezzo base d'asta del cespite pari al valore di mercato detratto il 10%: V

asta = $V - 10\% V = € 65.000,00 - € 6.500,00 = € 58.500,00$ che arrotondato per eccesso risulta pari ad €

59.000,00 (euro cinquantanovemila/00).

VALORE MERCATO DEL LOTTO

Per quanto sinora descritto, il valore di mercato della piena proprietà del LOTTO UNICO composto dal bene

al sub 1 in categoria C/1 risulta pari pari ad € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00).

SINTESI DESCRITTIVA DEL BENE E DEL VALORE STIMATO

LOTTO UNICO - VALORE COMPLESSIVO STIMATO pari ad € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00).

- unità immobiliare ad uso artigianale/commerciale per la quota di 1/1 in capo ai coniugi

composta da un locale

principale con ingresso e vetrina su strada, un locale accessorio e annesso bagno; riportata alla sez. VIC,

foglio 14, particella 167, subalterno 1, z.c. 8, cat. C/1, classe 9, cons. mq 20, rendita € 531,95, vico Martiri

d'Otranto n. 3, piano T; confinante con vico Martiri d'Otranto, androne del fabbricato al civico n. 3 e con

androne del fabbricato al civico n. 5, salvo se altri e migliori confini; superficie commerciale pari a ca. mq

31,50, superficie utile pari a ca. mq 23,81, altezza interna pari a ca. m 3,20.

I costi da prevedersi, nell'ipotesi che il bene possa essere regolarizzato, ai fini della commerciabilità, sono

stati stimati complessivamente in ca. € 9.000,00 (euro novemila/00) oltre sanzioni, diritti di istruzione ed

oneri fiscali.

CONCLUSIONI

La sottoscritta

- ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte;

- ha redatto secondo i quesiti richiesti l'ELABORATO PERITALE, che risulta composto di RELAZIONE

TECNICA - pagg. I-XXV e di ALLEGATI -pagg. 1- 104;

- ha allegato all'elaborato i documenti descritti nel seguente elenco:

ELENCO ALLEGATI

1. COPIA DEL VERBALE DI ACCESSO, 11.09.2025

2. CERTIFICAZIONI NOTARILI

2.1. CERTIFICAZIONE NOTARILE per notaio [REDACTED] in Maddaloni (CE), 21.11.2025

2.2. CERTIFICAZIONE NOTARILE per notaio [REDACTED] in Maddaloni (CE), 13.11.2024

3. ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio [REDACTED] in NAPOLI rep. 67514 racc. 9154 del 18.07.1983

trascritto il 20.07.1983 al n. 16965/13282

4. CERTIFICATI E DOCUMENTI

4.1. Certificati di residenza, 04.09.2025 e 30.12.2025

4.2. Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, 04.12.2025

5. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE

5.1. Visura storica per immobile C F sezione VIC Foglio 14 Particella 167 Subalterno 1, 04.09.2025

5.2. Estratto di mappa Foglio 107 Particella 99, 04.09.2025

5.3. Ispezioni ipotecarie, 26.09.2025 e 24.11.2025

5.4. Richiesta planimetria catastale cartacea Agenzia delle Entrate, 19.12.2025

5.5. Esito consultazione planimetria catastale, 04.09.2025

6. CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

6.1. Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica, 25.09.2025

6.2. Certificato di Destinazione Urbanistica prot. PG/2025/881438, 02.10.2025

7. VERIFICA CONFORMITÀ DEL BENE

7.1. Richiesta Ufficio Beni Archeologici Ambientali e del Paesaggio, 25.09.2025

7.2. Certificato Ufficio Beni Archeologici Ambientali e del Paesaggio prot. 16523, 26.09.2025

7.3. Richiesta Ufficio Condono, 26.09.2025

7.4. Certificato Ufficio Condono prot. PG/2025/1148246, 10.12.2025

7.5. Richiesta Ufficio Antiabusivismo, 26.09.2025

7.6. Certificato Ufficio Antiabusivismo prot. PG/2025/1163805, 15.12.2025

7.7. Richiesta titolo edilizio SUE dal 1995, 26.09.2025

7.8. Certificato SUE prot. PG/2025/885802, 03.10.2025

7.9. Richiesta Visura pratiche edilizie SUE, 26.09.2025

7.10. Certificato SUE prot. PG/2025/878378, 01.10.2025

7.11. Richiesta Ufficio Toponomastica, 23.12.2025

7.12. Planimetria rilievo ante 1983 (documentazione fornita dai debitori)

8. GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU

8.1. Inquadramento urbano dell'immobile

8.2. Planimetria di rilievo con indicazione delle quote e delle superfici

8.3. Confronto tra la planimetria di rilievo del 11.09.2025 e la planimetria ante 1983

8.4. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa

8.5. Documentazione fotografica foto nn. 1-12

- ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale secondo le modalità fissate nel provvedimento di

nomina;

- ha allegato alla presente relazione documentazione fotografica interna ed esterna del compendio pignorato

estraendo immagini di tutti gli ambienti, compresi i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi oltre tutta la

documentazione catastale, copia dei titoli di proprietà, del verbale di accesso, contenente il sommario

resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese, nonché tutta la documentazione già innanzi

richiesta oltre quella ritenuta di supporto alla vendita;

- dichiara la propria disponibilità ad intervenire ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la

sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione;

nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli

venissero richiesti in merito ai beni pignorati;

- ha richiesto le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso

l'ufficio;

- ha provveduto a trasmettere copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, alla parte

debitrice e al custode giudiziario il 03.01.2026;

La sottoscritta, certa di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferito dall'Ill.mo Giudice

dell'Esecuzione, resta a disposizione per eventuali chiarimenti, osservazioni e repliche delle parti.

Con osservanza

Napoli, 4 gennaio 2026

