TRIBUNALE DI NAPOLI Quinta Sezione Civile - Centro Direzionale – Torre A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Miriam Valenti

Tipo procedimento: **Esecuzione immobiliare**

Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: **N.R.G.E. 636/2024**

Creditore procedente:

BELGIRATE SECURITISATION s.r.l. (C.F.: 14521991001)

Lungotevere Flaminio 18 - 00196 - Roma (RM)

e per essa

DOVALUE S.P.A. (C.F.:00390840239)

Viale dell'Agricoltura n. 7 - 37135 – Verona

Procuratore costituito:

[redacted]

Debitore esecutato:

[redacted]

Custode del compendio immobiliare pignorato:

[redacted]

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

Arch. Carolina Cigala

[redacted]

ELABORATO PERITALE

RELAZIONE TECNICA pagg. I - XXXV

ALLEGATI nn. 1-8, pagg. n. 1-148

Allegato A _ Documentazione Ufficio Condono

Consulente Tecnico di Ufficio
Arch. Carolina CIGALA

Napoli, 4 aprile 2026

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

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 04.09.2025 il G.E. Dott. Valerio Colandrea designava la sottoscritta arch. Carolina Cigala, [redacted] iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli con il n. 5039, esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione immobiliare, iscritto al **N.R.G.E. 636/2024** promosso da **BELGIRATE SECURITISATION S.r.l.** contro [redacted]

La scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento telematico nello stesso giorno della nomina.

Il G.E. stabiliva la data del 24.02.2026 per la determinazione delle modalità di vendita, disponendo che il deposito della perizia venisse effettuato almeno 30 giorni prima dell'udienza stessa, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c. In data 15.09.2026 il G.E. Dott. Valerio Colandrea veniva sostituito dalla S.V. che, a seguito della richiesta di proroga presentata dalla scrivente, rinviava l'udienza al 29.09.2026 alle ore 12,15.

La scrivente provvedeva in data 4 aprile 2026 ad effettuare il deposito telematico del proprio elaborato e a trasmetterlo al custode e alle parti; dichiara inoltre di non avere ricevuto l'acconto stabilito in sede di conferimento del mandato, pari ad € 800,00, posto provvisoriamente a carico del creditore procedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta si recava presso i luoghi di causa in data 11 e 19 settembre 2026 ed effettuava i sopralluoghi unitamente alla custode giudiziaria avv. [redacted]; sul posto era presente la sig.ra [redacted] madre del debitore esecutato, usufruttuaria dei beni pignorati ed occupante dell'appartamento al piano terreno.

I verbali, allegati alla presente relazione, della quale formano parte integrante, riportano le dichiarazioni, gli atti e gli accertamenti svolti nel corso dell'accesso (allegato 1).

Si recava poi, al fine di acquisire dati e documentazioni richiesti, presso:

- Archivio notarile di Napoli, 22 .09 e 07.10.2025
- Anagrafe Comune di Napoli, 05 e 12.09.2025
- Catasto di Napoli, 04 ,22 e 27.09.2025
- Agenzia delle Entrate, 27.02 e 23.03.2026
- Urbanistica Comune di Napoli, 22 e 22.09.2025, 27.02.2026
- Sovrintendenza Comune Napoli, 22.09 e 14.10.2025, 27.02.2026
- Condono Comune di Napoli, 22.09 e 10.10.2025, 25.03.2026
- Antiabusivismo Comune di Napoli, 22.09 e 16.10.2026
- Sportello Unico Edilizio di Napoli, 22 e 23.09.2025

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

SINTESI DELLA VICENDA GIUDIZIARIA

Con atto di precetto rispettivamente notificato in data 05.11.2024 e in data 24.10.2024 [redacted] la **BELGIRATE SECURITISATION S.r.l.,** con sede legale in Roma, alla Via Lungotevere Flaminio n. 18 (c.f. e P. IVA 14521991001), in forza del titolo esecutivo costituito da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 07.02.2003 tra i suindicati signori e la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., intimava il pagamento della somma di € 111.898,33 (valuta 02.08.2024).

A seguito del mancato pagamento dell'importo precettato, in data 13.12.2021 la BELGIRATE SECURITISATION S.r.l., e per essa la mandataria **doValue S.p.A.**, in persona del rappresentante pro tempore, con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7 (c.f. 00390840239) notificava, a mani proprie, atto di pignoramento al [redacted] richiedendo l'espropriazione della piena nuda proprietà degli immobili siti in Napoli alla Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 con i relativi i frutti civili, le accessioni e le pertinenze, e precisamente:

- **IMMOBILE N. 1 - appartamento**: quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli, alla Via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (attuale via Antonio Cinque n. 58), così identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: Sezione CHA, foglio 7, particella 162, **sub. 5, piano 1,** cat. A/2, classe 4, vani 6,5. Dati di superficie: Totale: 197 mq; Totale escluse aree scoperte 190 mq.
- **IMMOBILE N. 2 - appartamento**: quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli, alla Via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (attuale via Antonio Cinque n. 58), così identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: Sezione CHA, particella 162, **sub. 6, piano T**, cat. A/2, classe 3, vani 5,5. Dati di superficie: Totale: 123 mq; Totale escluse aree scoperte 121 mq.
- **IMMOBILE N. 3 – locale deposito:** quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli, alla Via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (attuale via Antonio Cinque n. 58), così identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: Sezione CHA, foglio 7, particella 162, **sub. 7, piano T,** cat. C/2, classe 2, consistenza 35 mq. Dati di superficie: Totale: 33 mq.

Il **pignoramento** veniva trascritto in data **09.01.2025 ai nn. 413/351** e la relativa procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.r.g.e. 636/2024 ed assegnata alla S.V. Ill.ma.

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 dei 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

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

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 in atti è presente la certificazione notarile ex Lege 302/98 a firma del notaio Niccolò Tiecco in Perugia del 16.01.2025 (allegato 2), che attesta **la titolarità del diritto di nuda proprietà** dei beni pignorati in capo al debitore esecutato con **atto di donazione per notaio Carlo Tafuri del 06.12.1983 rep. n. 9339 racc. n. 20396** (allegato 3).

In tale atto, la parte donata [redacted] è così definita: «Nel fabbricato individuato con la lettera A insistente su parte delle particelle 162-160 del foglio 47: nuda proprietà dell'intera ala sinistra del fabbricato guardando lo stesso dalla strada condominiale composta da un appartamentino al piano I° di vani tre ed accessori e sottostante locale seminterrato uso deposito, confinante con strada condominiale, cassa scale, le proprietà donate nell'ala destra del fabbricato, ed aree scoperte; denunciato all'UTE per l'accatastamento con scheda registrata il 19.10.83 al n. 6715; i detti due appartamentini sono anche individuati rispettivamente con i numeri di interni due ed uno».

Il testo descrive dapprima «un appartamentino» (composto da tre vani e un deposito), ma conclude citando «i detti due appartamentini» (interni 1 e 2). Tale discrepanza genera una grave incertezza: non è chiaro se il deposito sia stato impropriamente qualificato come unità abitativa o se manchi del tutto la descrizione di una seconda abitazione; non viene inoltre specificata la corrispondenza tra i numeri di interno (1 e 2) e le tipologie dei locali (quale sia l'appartamento di tre vani e quale il deposito). **Di conseguenza, si osserva che la descrizione contenuta nell'atto — unico titolo di nuda proprietà in capo al debitore — presenta margini di incertezza tali da non consentire una univoca e definitiva individuazione degli immobili, atteso che nessuno si trovi attualmente al piano seminterrato.**

Provenienza

- **Con atto di compravendita per notaio Barbarisi di Solofra del 29.12.1979**, registrato ad Avellino il 17.01.1980 al n. 376 e trascritto in Napoli il 24.01.1980 ai nn. 1624/1222, [redacted] acquistava l'appezzamento di terreno, in C.T. costituito dalle p.lle 162 e 160 del foglio 47 su cui elevava, senza concessione edilizia, nel 1980 il corpo di fabbrica A in cui ricadono i beni pignorati e nel 1982 il corpo di fabbrica B (non oggetto del procedimento).

-**Con atto di donazione per notaio Carlo Tafuri del 06.12.1983 rep. n. 9339 racc. n. 20396 (allegato 3),** trascritto in Napoli 1 il 12.12.1983 ai n.n. 26173/20394 (allegato 5), gli immobili pervennero al debitore sig. [redacted], per il diritto di nuda proprietà per 1000/1000 dalla madre, [redacted] nata a [redacted] e dal padre [redacted]

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

[redacted], che si riservavano il diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per 500/1000 ciascuno; a seguito del decesso del padre avvenuto in data 09.10.2022, la madre diveniva titolare per l'intero del diritto di usufrutto.

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

La certificazione notarile a firma del notaio Niccolò Tiecco, in relazione al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento del 09.01.2025, attesta che il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) **Verbale di Pignoramento Immobili atto Tribunale di Napoli** del primo ottobre 2014 repertorio n. 28916/2014 e **trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 14 ottobre 2014** al numero generale 26548 e al numero particolare 18950 [redacted]

b) **Verbale di Pignoramento Immobili atto Unep c/o Corte d'Appello di Napoli** del 13 dicembre 2024 repertorio n. 2048 e **trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 9 gennaio 2025** al numero generale 413 e al numero particolare 351 a favore di Belgirate Securitisation S.r.l. con sede in Roma C.F. 14521991001, [redacted]

N.B. La certificazione ex art. 561 c.p.c. attesta la pendenza del pignoramento trascritto in data 14.10.2014 ai nn. 26548/18950 che aveva dato origine alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.R.G.E. 1003/2014 del Tribunale di Napoli, **estinta e cancellata** con provvedimento del G.E. dott. Colandrea del 12.12.2018. In data 27.02.2026, la scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie che sono state aggiornate e fornite alla scrivente dalla custode giudiziaria, dalle quali solo per il sub 5 (appartamento al piano primo) risulta la pendenza del pignoramento del 2014 (allegato 5.11).

Dalla disamina effettuata, sul bene pignorato sussiste piena continuità delle trascrizioni e non risultano gravare ulteriori formalità pregiudizievoli oltre quelle del presente pignoramento.

La data della trascrizione del pignoramento è il 09.01.2025 e la certificazione notarile risale fino all'acquisto ultraventennale di cui all'atto di donazione accettata per Notaio Carlo Tafuri del 6 dicembre 1983 rep. n. 93399 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 12 dicembre 1983.

In base alle visure catastali estratte, dati attuali e pregressi

Per le unità immobiliari pignorate, site in Napoli in catasto alla Via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (già n. 34) dalle visure storiche estratte in data 04.09.2025 (allegati 5.1,5.2, 5.3) risulta che:

- **IMMOBILE N. 1 – appartamento** al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: Sezione CHA, foglio 7, particella 162, **sub 5**, piano 1, cat. A/2, classe 4, vani 6,5. Dati di superficie: Totale: 197 mq; Totale escluse aree scoperte 190 mq. Confini: da planimetria catastale, [redacted] su due lati, spazio comune. In Catasto Terreni, Foglio 47 particella 162.

L'immobile nella particella 162 al sub 5 (dal 19.06.2008) **deriva dall'immobile particella 160 sub 1** (dal 30.06.1987 al 19.06.2008).

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

- **IMMOBILE N. 2 – appartamento** al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: Sezione CHA, particella 162, **sub 6**, piano T, cat. A/2, classe 3, vani 5,5. Dati di superficie: Totale: 123 mq; Totale escluse aree scoperte 121 mq. In Catasto Terreni, Foglio 47 particella 162.

L'immobile particella 162 sub. 6 (dal 19.06.2008) **deriva dall'immobile particella 160 sub 5** (dal 12.06.2008 al 19.06.2008), **a sua volta derivato dall'immobile particella 160 sub 3** (dal 30.06.1987 al 12.06.2008).

- **IMMOBILE N. 3 – locale deposito** al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: Sezione CHA, foglio 7, particella 162, **sub 7, piano T,** cat. C/2, classe 2, consistenza 35 mq. Dati di superficie: Totale: 33 mq. In Catasto Terreni, Foglio 47 particella 162.

L'immobile particella 162 sub 7 (dal 19.06.2008) **deriva dall'immobile particella 160 sub 6** (dal 12.06.2008 al 19.06.2008), a sua volta derivato dall'immobile particella 160 sub 3 (dal 30.06.1987 al 12.06.2008).

Intestatati catastali attuali

[redacted]

Gli immobili risultano intestati al debitore [redacted] per il diritto di Nuda proprietà per 1000/1000 e alla di lui madre, [redacted] per il diritto di Usufrutto con diritto di accrescimento per 500/1000 che, a seguito del decesso del titolare della restante metà del diritto di usufrutto, [redacted], si è trasferito per l'intero a favore della madre. Le visure catastali, estratte in data 04.09.2025, non sono aggiornate e non hanno recepito questo cambiamento (allegato 5.1,5.2,5.3).

A seguito di quanto descritto, si rileva la conformità tra i dati della certificazione notarile (allegato 2) e le visure catastali (allegato 5), mentre nell'atto attestante la provenienza le incongruenze rilevate non consentono una univoca e definitiva individuazione degli immobili, atteso, tra l'altro, che nessuno si trovi attualmente al piano seminterrato.

Provenienza

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 seguente titolo di provenienza:

- **atto di donazione per notaio Tafuri del 6.12.1983 rep. n. 93399 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 12.12.1983 ai n.ri 26173/20394** con cui i coniugi in regime di comunione dei beni, [redacted] riservando per loro l'usufrutto congiuntivo con reciproco diritto di accrescimento donavano, ciascuno per la metà e dunque per l'intero, il diritto di nuda proprietà dei beni pignorati al figlio [redacted]

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

- dal descritto titolo benché ultraventennale è necessario riportare alcuni passaggi funzionali alla stima del compendio pignorato; la Sig.ra [redacted] con **atto per notaio Barbarisi di Solofra del 29.12.1979, r.to ad Avellino il 17.01.1980 al n. 376 e trascritto in Napoli il 24.01.1980 ai n.n. 1624/1222**, acquistava l'appezzamento di terreno, in C.T. costituito dalle p.lle 162 e 160 del foglio 47, su cui elevava senza concessione edilizia nel 1980 il corpo di fabbrica A (nella cui ala sinistra in cui ricadono i beni pignorati), terminato nel 1981, e nel 1982 il corpo di fabbrica B. A seguito delle costruzioni eseguite senza le prescritte concessioni edilizie, vi sono stati vari procedimenti penali a carico della [redacted], cui tuttavia non fece seguito nessuna comunicazione da parte del Comune di Napoli né per la demolizione né per l'acquisizione al patrimonio comunale.

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 provveduto ad acquisire l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, da cui risulta che il debitore [redacted] ha contratto matrimonio [redacted], in data 18.01.2003 in regime di separazione legale dei beni, dunque vent'anni dopo la donazione e che, in quanto donazione, essi restano estranei a qualsiasi comunione e nella piena disponibilità del debitore (allegato 4.3).

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 alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

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

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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. 567cpc ;

- 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, alleghi :

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 fine 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 difformità 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

Descrizione del contesto urbano (allegato 8.0)

I beni pignorati sono siti ai piani terra e primo del fabbricato in via Antonio Cinque n. 58 (già via Comunale Guantai ad Orsolone), nel quartiere Chiaiano (VIII Municipalità). Nel quadrante nord-occidentale della città, a ridosso della Zona Ospedaliera (Monaldi, Cotugno, Policlinico), l'area presenta un'urbanizzazione mista e discontinua: complessi residenziali si alternano a strutture di servizio, piccoli capannoni artigianali, uffici direzionali (tra cui una sede INPS) e aree agricole, preservate dai vincoli paesaggistici.

Il quartiere ha subìto una profonda trasformazione a seguito della Legge 219/1981, con la realizzazione di vasti insediamenti di edilizia residenziale pubblica post-terremoto che hanno alterato l'originaria fisionomia

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

rurale, lasciando zone come quella di via Guantai ad Orsolone in una condizione di transizione tra il residenziale e il terziario-produttivo.

L'accessibilità è garantita da un sistema viario che integra direttrici storiche e raccordi veloci:

- Assi stradali: via S. Maria a Cubito, via Camillo Guerra e via Guantai ad Orsolone assicurano i collegamenti locali verso la Zona Ospedaliera. Tramite via G.A. Campano e il raccordo Chiaiano-Via Toscanella si accede rapidamente all'Asse Perimetrale Melito-Scampia, alla Circumvallazione Esterna, all'Asse Mediano e alla Tangenziale.
- Trasporti pubblici: La mobilità su ferro è garantita dalle stazioni Chiaiano-Marianella e Frullone-San Rocco della Linea 1, oltre alle vicine fermate Policlinico e Colli Aminei. Il servizio bus ANM completa i collegamenti con il resto del territorio cittadino.

Descrizione del fabbricato (allegato 8.1.3, 8.1.4)

Si premette che sul terreno, costituito dalle p.lle 162 e 160 del foglio 47 in C.T., e di cui all'atto Barbarisi del 1979 come innanzi, furono realizzati due corpi di fabbrica, senza le prescritte autorizzazioni; segnatamente i beni pignorati ricadono nell'ala sinistra del f**abbricato A**, realizzato nel 1980 e avente area di sedime conformata ad U, **ricadente nella particella 162**, composto da piano seminterrato e piano primo.

La delimitazione della proprietà rispetto alla sede stradale è costituita da una recinzione in ferro di colore verde, ancorata ad un muretto basso, dotata di un cancello carraio a doppia anta e di un cancello pedonale, coperto da tettoia (foto 1).

Lo stabile, con struttura in cemento armato, è composto da due piani fuori terra serviti da un corpo scala centrale che distribuisce due unità immobiliari per piano, per complessive quattro unità (foto 2); non è presente ascensore. I prospetti esterni presentano una finitura in intonaco civile di colore grigio chiaro, con lievi segni ammaloramento e zone di efflorescenze; al primo piano sono presenti balconi con ringhiere in carpenteria metallica verniciata (foto 3,4).

Lo stabile è circondato da una fascia pavimentata in cemento, in parte carrabile, e da un'ampia area in terreno, tuttora coltivata, con presenza di alberi da frutto.

Il locale deposito pignorato, al piano terreno, è stato destinato a miniappartamento (foto 5,6).

Come dichiarato in sede di accesso dall'usufruttuaria, nel fabbricato non è costituito il condominio.

Identificazione attuale e pregressa dei beni (allegato 5)

- **IMMOBILE N. 1**

Tipologia: unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al primo piano in fabbricato a due livelli, entrambi fuori terra, sita in Napoli alla via Antonio Cinque n. 58, già via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (ex n. 34);

Dati catastali: N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sezione CHA, foglio 7, particella 162, sub. 5, piano 1, cat. A/2, classe 4, vani 6,5. Dati di superficie: Totale: 197 mq; Totale escluse aree scoperte 190 mq. In C.T. Sezione CHA, foglio 47, particella 162;

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

Confini: [redacted] su due lati, spazio comune, cassa scale (da planimetria catastale); con strada condominiale, cassa scale, restante proprietà dei donanti ed aree scoperte (da titolo di proprietà);
Superfici: superficie utile mq 151,00, superficie commerciale mq 194,50 (rilievo in data 11.09.2025); altezza interna pari a ca. m 2,90.
Immobili predecessori: l'immobile nella particella 162 al sub 5 (dal 19.06.2008) deriva dall'immobile particella 160 sub 1 (dal 30.06.1987 al 19.06.2008).
Planimetria catastale: presentata in data 18.05.1996, l'ultima planimetria è sostanzialmente conforme allo stato rilevato a meno di piccole modifiche nella distribuzione interna (allegato 8.1.2)

- **IMMOBILE N. 2**

Tipologia: unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra in fabbricato a due livelli, entrambi fuori terra, sita in Napoli alla via Antonio Cinque n. 58, già via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (ex n. 34);
Dati catastali: N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sezione CHA, particella 162, sub. 6, piano T, cat. A/2, classe 3, vani 5,5. Dati di superficie: Totale: 123 mq; Totale escluse aree scoperte 121 mq. In C.T. Sezione CHA, foglio 47, particella 162;
Confini: [redacted] su due lati, spazio comune, stessa ditta, cassa scale (da planimetria catastale); con strada condominiale, cassa scale, restante proprietà dei donanti ed aree scoperte (da titolo di proprietà);
Superfici: superficie utile mq 101,60, superficie commerciale mq 127,50 (rilievo in data 11.09.2025); altezza interna pari a ca. m 2,90.
Immobili predecessori: l'immobile particella 162 sub. 6 (dal 19.06.2008) deriva dall'immobile particella 160 sub. 5 (dal 12.06.2008 al 19.06.2008), a sua volta derivato dall'immobile particella 160 sub 3 (dal 30.06.1987 al 12.06.2008).
Planimetria catastale: presentata in data 18.05.1996, l'ultima planimetria è sostanzialmente conforme allo stato rilevato (allegato 8.2.2).

- **IMMOBILE N. 3**

Tipologia: unità immobiliare destinata a deposito, attualmente utilizzata come abitazione, posta al piano terra in fabbricato a due livelli, entrambi fuori terra, sita in Napoli alla via Antonio Cinque n. 58, già via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (ex n. 34);
Dati catastali: N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sezione CHA, foglio 7, particella 162, sub. 7, piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 35 mq. Dati di superficie: Totale: 33 mq. In C.T. Sezione CHA, foglio 47, particella 162;
Confini: [redacted] su due lati, stessa ditta, passaggio comune (da planimetria catastale);
Superfici: superficie utile mq 35,20, superficie commerciale mq 44,50 (rilievo in data 11.09.2025); altezza interna pari a ca. m 2,90.
Immobili predecessori: l'immobile particella 162 sub. 7 (dal 19.06.2008) deriva dall'immobile particella 160 sub. 6 (dal 12.06.2008 al 19.06.2008), a sua volta derivato dall'immobile particella 160 sub 3 (dal 30.06.1987 al 12.06.2008).
Planimetria catastale: presentata in data 18.05.1996, l'ultima planimetria è difforme allo stato rilevato per modifiche operate nella distribuzione interna e relative al cambio di utilizzo, da locale deposito a bilocale ad

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

uso abitativo con interessamento della muratura (allegato 8.3.2).

- Per la successiva descrizione si fa riferimento al grafico di inquadramento urbano (allegato 8.1) e alla planimetria (allegato 8.4.3) in cui sono illustrati i punti fotografici di ripresa della documentazione fotografica, foto nn. 1- 6 (allegato 8.4.4).

Descrizione attuale degli immobili

- **IMMOBILE N. 1**

Appartamento sub 5 (allegato 8.1): L'immobile, destinato a civile abitazione, è posto al piano primo con ingresso alla sinistra del pianerottolo di smonto della scala, nel senso di salita; è composto da cinque locali distribuiti da un corridoio, di cui tre camere da letto, un soggiorno e una cucina abitabile con camino, un ripostiglio, due bagni, quattro balconi, di cui uno ad angolo. La luminosità e l'esposizione sono buone, la vista ampia. L'altezza interna rilevata è pari a ca. m 2,90.

Al primo piano della palazzina A, alla sinistra del ballatoio di smonto della scala, la porta in legno (foto 7) immette in uno spazio di ingresso di ca. mq 10,60 (foto 7, 8), dal quale hanno accesso: la cucina di ca. mq 26,25 (foto 19,20), con mobili in stile rustico e completa di tutti gli elettrodomestici, con balcone antistante di ca. mq 4,60 e in cui è presente un camino in muratura, il bagno2 di ca. mq 5,80 (foto 14,15), con doccia e in cui è riposta anche la lavatrice, e le due camere da letto, L2 di ca. mq 21,65 (foto 21,65) ed L3 di ca. mq 16,65 (foto 10), precedute da un passetto comune di ca. mq 1,90 (foto 11) e con antistante balcone, anch'esso comune, di ca. mq 14,90.

Proseguendo sulla destra, il secondo disimpegno di ca. mq 14,10 (foto 16,21) distribuisce gli altri locali della casa: il soggiorno di ca. mq 22,70 (foto 17,18), con balcone antistante di ca. mq 3,65, la camera da letto L1 di ca. mq 20,15 (foto 23,24), con balcone antistante di ca. mq 3,90 (foto 27,28), il ripostiglio di ca. mq 4,05 (foto 25) e il bagno 1 di ca. mq 7,15 (foto 26), con vasca.

Le condizioni di manutenzione sono discrete e sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento e rinnovamento degli impianti, elettrico ed idrico e di cui non sono state esibite certificazioni. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in alluminio, ed è alimentato da caldaia a gas posizionata sul balcone prospiciente la cucina. Gli infissi sono in legno, con avvolgibili in plastica e ulteriori infissi esterni in alluminio anodizzato; i pavimenti sono in ceramica di forma rettangolare di colore marrone; le porte interne sono in tamburato con finitura in ciliegio ed inserti in vetro; le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile di vario colore; i bagni sono rivestiti a tutta altezza.

L'immobile gode di affaccio su tutti i quattro i fronti, per cui la luminosità, l'areazione e l'esposizione sono buone: a Nord, letto2, cucina, soggiorno, letto1; a Est, letto1, ripostiglio, bagno1, bagno2; a Sud, disimpegno; a Ovest, letto2, letto3. L'affaccio è gradevole ed ampio sullo spazio a verde nei vani principali; nella corte comune affacciano i locali di servizio. Tutti gli ambienti principali sono dotati di balcone con porta finestra e i locali di servizio di finestra.

L'immobile è abitato, a titolo gratuito, da un nipote della sig.ra [redacted], madre del debitore e usufruttuaria per l'intera quota di proprietà.

Lo stato dei luoghi è rappresentato nel grafico di rilievo, con indicazione delle quote e delle superfici (allegato 8.1.1).

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

- IMMOBILE N. 2

Appartamento sub 6 (allegato 8.2): L'immobile, destinato a civile abitazione, è posto al piano terra e presenta due ingressi, alla sinistra del ballatoio da cui diparte la scala comune e dallo spazio comune esterno; è composto da tre locali, di cui uno doppio, due bagni e un ripostiglio, distribuiti da un corridoio centrale. La luminosità e l'esposizione sono buone per essere un piano terreno. L'altezza interna rilevata è pari a ca. m 2,90.

Al piano terra della palazzina A, la porta in legno (foto 33) immette in corridoio a forma di elle, di ca. mq 13,05 (foto 32), dal quale hanno accesso: il locale doppio, ad angolo, di ca. mq 37,50 (foto 29,30,31), destinato a soggiorno/pranzo con cucina a vista, il ripostiglio di ca. mq 6,70 (foto 34), il bagno1 di ca. mq 6,70 (foto 35,36), in cui è riposta anche la lavatrice e che è contiguo al locale caldaia antistante di ca. mq 5,80 (foto 4), al quale si accede dall'esterno, e le camere da letto L1 di ca. mq 20,05 (foto 37,38), con bagno2 ad uso esclusivo di ca. mq 6,50, attualmente utilizzato come deposito (foto 39) ed L2 di ca. mq 15,35 (foto 40).

Le condizioni di manutenzione sono discrete e sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento e rinnovamento degli impianti, elettrico ed idrico, che appaiono da aggiornare, e di cui non sono state esibite certificazioni. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in alluminio, ed è alimentato da caldaia a gas, posta all'esterno della cucina. Gli infissi sono in legno, con avvolgibili in plastica e cancelli esterni in ferro; i pavimenti sono in ceramica di colore chiaro; le porte interne sono in tamburato con finitura in ciliegio ed inserti in vetro; le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco; i bagni sono rivestiti a tutta altezza.

L'immobile gode di affaccio su tre fronti, per cui la luminosità, l'areazione e l'esposizione sono buone per essere ad un piano terreno: a Nord, Cucina, letto2, bagno1; a Est, letto1, ripostiglio, bagno1, bagno2; a Sud, letto1, bagno2; a Ovest, soggiorno/pranzo. L'affaccio è gradevole, sullo spazio a verde e sulla corte comune; tutti gli ambienti sono dotati di finestra, ad eccezione del ripostiglio, mentre nel locale doppio, oltre a due finestre, è presente una porta sullo spazio cortilizio antistante.

L'immobile è abitato dalla sig.ra [redacted], madre del debitore e usufruttuaria per l'intera quota di proprietà.

Lo stato dei luoghi è rappresentato nel grafico di rilievo, con indicazione delle quote e delle superfici (allegato 8.2.1).

- IMMOBILE N. 3

Locale deposito sub 7 (allegato 8.3): L'immobile, posto al piano terra, con ingresso indipendente, è utilizzato come abitazione, composta da due vani ognuno con ingresso diretto dal cortile comune (foto 5,6), e da un bagno con finestrino alto (foto 44,45), attrezzato con doccia, wc, bidet e lavatrice.

Il primo vano è destinato a soggiorno con angolo cottura di ca. mq 14,60 (foto 43, 46,47), il secondo locale è destinato a camera da letto matrimoniale di ca. mq 15,20 (foto 41,42). L'immobile è in buone condizioni di manutenzione e appare di recente ristrutturazione. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato da caldaia a gas, posta all'esterno, sul muro prospiciente il bagno, in cui è ubicato un boiler per la produzione dell'acqua calda per i sanitari. Gli infissi sono in alluminio con persiane esterne in ferro smaltato di colore

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

verde; i pavimenti sono in gres con sfumature nel colore grigio; le porte interne in tamburato con finitura in ciliegio ed inserti in vetro; le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro con decori nei toni del verde. L'immobile è occupato in maniera sporadica dal sig. [redacted], debitore.

Lo stato dei luoghi è rappresentato nel grafico di rilievo, con indicazione delle quote e delle superfici (allegato 8.3.1).

2) Per quanto riguarda eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, nell'atto di donazione per notaio Tafuri (allegato 3):

- è ipotizzabile che tra i fondi esistano delle servitù di passaggio reciproche in quanto viene precisato che l'accesso all'appezzamento di terreno, alle particelle 160 e 162, in cui sono stati edificati due fabbricati, avviene tramite la strada comunale collegata a via Palmentiello;
- in relazione al locale deposito, descritto al piano seminterrato come sottostante a un appartamentino di tre vani e accessori, si ritiene che — nonostante le incongruenze rilevate nell'atto — la planimetria allegata alla prima istanza di condono del 1987 (in cui il locale è rappresentato come box con ingresso autonomo, ma inserito nello stesso grafico dell'appartamento contiguo al subalterno 6) ne confermi l'originaria natura pertinenziale rispetto a quest'ultimo.

3)La scrivente ha acquisito certificato di destinazione urbanistica in data 24.09.2025 (allegato 6.2); a seguito dell'intervenuta adozione preliminare del Piano Paesaggistico Regionale, di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 77 del 30.10.2025 e successivo Decreto Dirigenziale n. 1 del 13 gennaio 2026 pubblicato sul BURC n. 3 del 19 gennaio 2026, ha proceduto a richiedere l'integrazione (allegato 6.3), ricevendo conferma per le vie brevi che non sono sopraggiunte variazioni rispetto a quanto già certificato nel precedente documento.

Il certificato attesta che, in base alle prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti, l'immobile in **C.T. foglio 47 particella 162:**

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, **nella zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale**, nella **- sottozona Fb - abitati nel parco,** disciplinata dagli **artt. 45 e 47** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientra **nell'ambito "33 – Selva Chiaiano**" disciplinato dall'**art. 162**;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;
- ricade nell'area del "**Parco - Metropolitano delle colline di Napoli"** approvato con DPGRC n. 392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n. 37 del 02.08.2004), in **zona C - riserva controllata** e pertanto risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio **Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1** lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali ;
- non 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 dei beni

1)Dalle visure storiche catastali (allegato 5.1,5.2,5.3) e dai titoli di provenienza (allegato 3), risulta che:

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

- l'appartamento particella 162 al sub 5 (dal 19.06.2008) deriva dall'immobile particella 160 sub 1 (dal 30.06.1987 al 19.06.2008);
- l'appartamento particella 162 sub 6 (dal 19.06.2008) deriva dall'immobile particella 160 sub 5 (dal 12.06.2008 al 19.06.2008), a sua volta derivato dall'immobile particella 160 sub 3 (dal 30.06.1987 al 12.06.2008);
- il locale deposito particella 162 sub 7 (dal 19.06.2008) deriva dall'immobile particella 160 sub. 6 (dal 12.06.2008 al 19.06.2008), a sua volta derivato dall'immobile particella 160 sub 3 (dal 30.06.1987 al 12.06.2008).

Si evidenzia la continuità dei subalterni nonostante le modifiche ai mappali e gli interventi di frazionamento operati.

- Si allegano le visure catastali storiche per immobile, l'estratto di mappa (allegato 5.1, 5.2, 5.3), l'elaborato planimetrico (5.10) le visure planimetriche presentate in catasto in data 18.05.1996 (allegato 5.4,5.5,5.6); planimetrie più datate sono state trovate nella istanza di condono presentata nel mese di giugno del 1987 (allegato A).
- Si rileva che nello storico degli intestatari, dalla data del 29.12.1979 al 06.12.1983 gli immobili sono nella proprietà di [redacted] per il diritto della piena proprietà; dalla data del 06.12.1983 all'attualità gli immobili risultano intestati al debitore sig. [redacted], per il diritto di nuda proprietà per 1000/1000 e alla di lui madre, [redacted], per il diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per 500/1000 che, a seguito del decesso del titolare della restante metà del diritto di usufrutto, [redacted], si è trasferito per l'intero a favore della madre. Tuttavia la visura catastale non risulta aggiornata e non ha recepito questo cambiamento.

Lo stato rilevato in data 11.09.2025 per i due appartamenti al sub 5 e al sub 6 è sostanzialmente conforme alle planimetrie del 18.05.1996, ultime in catasto, a meno di lievi modifiche nella distribuzione; diversamente per il locale deposito al sub 7 la planimetria catastale, alla stessa data, non è conforme allo stato rilevato in data 19.09.2025 per modifiche interne, inerenti la realizzazione di tramezzi e di un bagno allorquando il debitore trasformò il locale deposito in miniappartamento.

Per una più agevole comprensione, le difformità rilevate sono rappresentate nei grafici opportunamente redatti (allegato 8.1.2,8.2.2, 8.3.2).

Provenienza

Si riassume il quadro cronologico dei passaggi di proprietà risalendo circa all'epoca di costruzione dello stabile:

1983 - atto di donazione per notaio Tafuri del 6.12.1983 rep. n. 93399 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 12.12.1983 ai n.ri 26173/20394 con cui il diritto di nuda proprietà dei beni per l'intero pervenne al debitore esecutato [redacted]

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

[redacted] dai propri genitori, [redacted] riservando per loro l'usufrutto congiuntivo con reciproco diritto di accrescimento;

1979 - atto per notaio Barbarisi di Solofra del 29.12.1979, r.to ad Avellino il 17.01.1980 al n. 376 e trascritto in Napoli il 24.01.1980 ai n.n. 1624/1222, con cui [redacted], acquistava l'appezzamento di terreno, in C.T. costituito dalle p.lle 162 e 160 del foglio 47, su cui elevava senza concessione edilizia nel 1980 il corpo di fabbrica A (nella cui ala sinistra in cui ricadono i beni pignorati), terminato nel 1981, e nel 1982 il corpo di fabbrica B.

- I dati indicati nell'atto di pignoramento della procedura N.R.G.E. 636/2024 e nella relativa nota di trascrizione sono correttamente indicati nella piena nuda proprietà di [redacted]

2) Dalle verifiche e dalle documentazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle indagini effettuate, risulta che, in relazione agli immobili pignorati:

- i beni costituiscono parte del fabbricato A realizzato tra il 1980 ed il 1981 senza autorizzazione in deroga alle normative allora vigenti;

-le prime rappresentazioni rinvenute sono le planimetrie allegate alla istanza di condono n. 428/6/87;

- dal certificato rilasciato dal Servizio Condono Edilizio (allegato 7.4) risultano pervenute istanze di condono edilizio L. 47/85 n. 428/6/87, L. 724/94 n. 7554/95 e n. 7555/95, di cui sono state allegate copie, al nominativo di [redacted] per abusi realizzati nella unità immobiliare sita alla via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (allegato A).

La scrivente ha quindi provveduto ad acquisire le planimetrie catastali, attuali e pregresse, dei beni; ha acquisito le planimetrie allegate alle varie istanze di condono, riscontrando nell'attuale stato dei luoghi una sostanziale difformità per il locale deposito (allegato 8.3.2).

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 consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

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

RISPOSTA QUESITO C

Stato di possesso beni

1) appartamento sub 5: l'immobile è abitato, a titolo gratuito, da un nipote della sig.ra [redacted], madre del debitore ed usufruttuaria per l'intera quota di proprietà;

2) appartamento sub 6: l'immobile è abitato dalla sig.ra [redacted], madre del debitore e usufruttuaria per l'intera quota di proprietà;

3) locale deposito sub 7: diversamente dalla destinazione è utilizzato saltuariamente dal debitore [redacted] come abitazione, composta da due ambienti e da un bagno con finestrino alto, attrezzato con doccia, wc, bidet e lavatrice.

2) Dalla consultazione delle quotazioni OMI Anno 2025 Semestre 2, gli immobili ricadono in Zona D36 che , in rifermento alle abitazioni civili, in stato normale di conservazione, i valori di locazione per mese risultano compresi tra 6,1 - 9,3 €/mq mentre per il locale deposito tra 1,7 e 3,2 €/mq

Si precisa che l'esecuzione grava esclusivamente sulla nuda proprietà.

Il diritto di uso resta pertanto in capo all'usufruttuaria che mantiene la disponibilità degli immobili.

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

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

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) Dalle visure ipotecarie estratte e fornite dalla custode giudiziaria in data 23.03.2026 (allegato 5.11) e dagli atti esaminati, la sottoscritta CTU 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, eccezione fatta per la procedura espropriativa oggetto della presente consulenza, N.R.G.E. 636/2024, il cui atto di pignoramento fu trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 1 ai nn. 413/351 in data 9.01.2025, a favore di Belgirate Securitisation S.r.l. e contro [redacted], nato a Napoli il 28.01.1960 (c.f. SPN GPP 60A28 F839A), per l'intero della nuda proprietà e trova titolo nell'atto di precetto del 05.11.2024 per notaio Guglielmo Barela fondato sul mutuo fondiario del 07.02.2003.

- Per quanto attiene ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli in data 24.09.2026 (allegato 6.2) risulta che la particella in cui ricade il bene pignorato rientra nella zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale, nella - sottozona Fb - abitati nel parco, disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale e ricade nell'area del "Parco - Metropolitano delle colline di Napoli" approvato con DPGRC n. 392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n. 37 del 02.08.2004), in zona C - riserva controllata e pertanto risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali (allegato 6).
- Dalla certificazione vincolistica rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per il Comune di Napoli il 14.10.2025 (allegato 7.2) per il D.lgs. 42/2004 parte Seconda – Beni Culturali, in riferimento agli immobili pignorati non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12. 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. **Gli immobili in questione rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, lettera f) del D.lgs. 42/2004** "i parchi e le riserve nazionali o regionali". Inoltre gli stessi rientrano nel perimetro del Parco Metropolitano delle Colline di Napoli in zona C – Riserva controllata.

- Allo stato, gli immobili non risultano gravati da vincoli storico-artistici diretti ma **sono soggetti a Tutela Paesaggistica Nazionale (ex lege),** che comporta l'obbligo di richiedere l'Autorizzazione Paesaggistica per ogni intervento edilizio che ne modifichi lo stato **e sono soggetti a Tutela Specifica**

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

del Parco (Zona C), che subordina gli interventi di trasformazione edilizia alle norme del Piano del Parco.

2) Il fabbricato in cui ricadono i beni pignorati non è costituito in condominio per cui anche le aree comuni e i relativi costi di gestione non sono regolamentate. In sede di accesso, non è stata dichiarata l'esistenza di servizi centralizzati (né acqua né riscaldamento).

QUESITO E

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

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

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 G.E. 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

I beni pignorati sono ubicati nell'ala sinistra del Fabbricato A, al piano terra (appartamento sub 6 e locale deposito sub 7) e al primo piano (appartamento sub 5) del fabbricato sito in Napoli alla via Antonio Cinque n. 58, ex via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (già civ. n. 34).

Dall'atto di donazione a rogito del Notaio Tafuri del 06.12.1983(allegato 3), con cui il bene pervenne al debitore per il diritto pieno della nuda proprietà, si evince che i beni pignorati sono totalmente abusivi, laddove la sig.ra [redacted] sull'appezzamento di terreno, in C.T. costituito dalle p.lle 162 e 160 del foglio 47 in C.T., dichiara di avere realizzato senza concessione edilizia nel 1980 **il corpo di fabbrica A (in cui ricadono i beni staggiti)** e nel 1982 **il corpo di fabbrica B.**

Nell'atto è riportato che, a seguito delle costruzioni eseguite senza le prescritte concessioni edilizie, alla pagina quarta dell'atto, vi sono stati vari procedimenti penali a carico della [redacted] presso la Pretura di Napoli, ai numeri 15039/80A - 15802/80A - 16663/80A- 4775/82A- 9293/82-9800/82- 11029/82A- 11407/82A-17438/82A- 14439/82A- 2688/83A, cui tuttavia non fece seguito nessuna comunicazione da parte del Comune di Napoli né per la demolizione né per l'acquisizione al patrimonio comunale.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Condono in data 10.10.2025 (allegato A), è emerso il verbale di sequestro con apposizione di sigilli redatto dai Carabinieri di Napoli - Stazione di Marianella in data 07.10.1980 e successivo verbale di dissequestro del 16.05.1981 dei Vigili Urbani della Seconda Sezione Territoriale di Piscinola, in esecuzione all'Ordinanza n. 15039/80 emessa dal Pretore della VII Sezione Penale. **In ultimo, nel certificato acquisito presso l'Ufficio Antiabusivismo in data 16.10.2025 viene attestata l'inesistenza di fascicoli di Contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi (allegato 7.6).**

Al fine di ricostruire la vicenda urbanistica, edilizia e catastale dei beni — oggetto nel tempo di trasformazioni — la scrivente ha acquisito i titoli di provenienza, gli estratti di mappa attuali e storici, le visure catastali e la documentazione tecnica presso gli uffici competenti. È stato quindi eseguito un confronto analitico tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali, le pratiche edilizie e le descrizioni riportate negli atti di provenienza, verificando quanto segue:

In relazione alle documentazioni catastali

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

Dalle visure storiche catastali (allegato 5.1,5.2,5.3):

- l'appartamento particella 162 al sub 5 (dal 19.06.2008) deriva dall'immobile particella 160 sub 1 (dal 30.06.1987 al 19.06.2008);

- l'appartamento particella 162 sub 6 (dal 19.06.2008) deriva dall'immobile particella 160 sub 5 (dal 12.06.2008 al 19.06.2008), a sua volta derivato dall'immobile particella 160 sub 3 (dal 30.06.1987 al 12.06.2008).

- il locale deposito particella 162 sub. 7 (dal 19.06.2008) deriva dall'immobile particella 160 sub. 6 (dal 12.06.2008 al 19.06.2008), a sua volta derivato dall'immobile particella 160 sub 3 (dal 30.06.1987 al 12.06.2008).

Dalle visure planimetriche catastali (allegato 5.4,5.5,5.6):

- lo stato rilevato in data 11.09.2025 per i due appartamenti al sub 5 e al sub 6 è sostanzialmente conforme alle planimetrie del 18.05.1996, ultime in catasto; diversamente per il locale deposito al sub 7, la planimetria catastale, con la stessa data, non è conforme allo stato rilevato in data 19.09.2025 per opere inerenti la trasformazione in appartamento e che, oltre al cambio della destinazione d'uso, hanno comportato la modifica della distribuzione interna e dei necessari impianti, con la realizzazione di un angolo cottura e di un bagno;

- le planimetrie catastali presentate a corredo della istanza di condono n. 428/6/87 (allegato A) costituiscono i documenti grafici più datati e reperibili agli atti del catasto (allegato 5.3,5.4,5.5), in quanto le ricerche catastali condotte per i periodi precedenti all'automazione del 30.06.1987 hanno dato esito negativo, confermando l'assenza di ulteriore documentazione cartacea storica. Pertanto le stesse sono assunte come riferimento per lo stato originario dell'immobile.

- Le difformità tra lo stato attuale e le planimetrie catastali del 1987 e del 1996 sono illustrate nei grafici di confronto opportunamente redatti (allegato 8.1.2, 8.2.2, 8.3.2).

Dal confronto operato tra le planimetrie catastali del 1987 e lo stato rilevato in sede di accesso, si rilevano le seguenti modifiche che sono state rappresentate nei grafici opportunamente redatti dalla scrivente:

- Appartamento sub 5 (piano primo): realizzazione di un tramezzo divisorio nell'ambiente posto ad angolo Nord-Ovest, con conseguente frazionamento del vano originario negli attuali vani L2 e L3 (allegato 8.1.2).

-Appartamento sub 6 (piano terra): costruzione di un locale caldaia esterno, con dimensioni pari a ca. (m 1,70 x m 3,40) posto in adiacenza alla finestra del bagno 1 (allegato 8.2.2).

- Locale sub 7 (piano terra): mutamento della destinazione d'uso da deposito/box a uso abitativo. L'intervento ha comportato la redistribuzione degli spazi interni tramite tramezzature, la creazione di un servizio igienico e di un angolo cottura, con relativi impianti, e modifiche ai prospetti mediante l'apertura di una seconda porta e di un infisso nella muratura portante (allegato 8.3.2). Il deposito è rappresentato nella medesima planimetria all'abitazione sub 6.

In relazione ai titoli di provenienza

- L'atto di donazione a rogito del Notaio Carlo Tafuri del 06.12.1983 rep. 9339, racc. 20396 (allegato 3) presenta una contraddizione (cfr. pag. 6) che impedisce l'esatta identificazione dei beni trasferiti in nuda proprietà al debitore. Sebbene il rogito individui inizialmente il cespite come un'unica unità di tre vani al

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

primo piano con annesso deposito seminterrato, la successiva menzione di due appartamentini (identificati come interni 1 e 2) genera una incertezza, aggravata dalla mancanza di correlazione tra i numeri d'interno e la destinazione d'uso dei locali, specie a fronte di uno stato dei luoghi che non rileva alcuna porzione immobiliare al piano seminterrato. Non è chiaro, infatti, se il locale deposito sia stato erroneamente qualificato come abitazione o se l'atto ometta la descrizione di una seconda unità.

Un chiarimento emerge dal richiamo all'atto di compravendita del Notaio Barbarisi del 29.12.1979 (cfr. pag. 3), in cui si dichiara che la sig.ra [redacted] edificò tra il 1980 e il 1981, sulle particelle 162 e 160 al foglio 47, in assenza di concessione edilizia, un corpo di fabbrica composto da un piano seminterrato e un primo piano, quest'ultimo suddiviso in due appartamenti da tre vani ciascuno.

Risulterebbe dunque che, fino al 1981, il fabbricato constasse di un solo piano fuori terra (gli attuali appartamenti al primo piano) con sottostante deposito e che, solo a seguito di successivi lavori, siano state ricavate le unità oggi poste al piano terra. Tale ricostruzione trova conferma nel verbale di sequestro del 07.10.1980 (Allegato A pag. 39), in cui l'opera abusiva, di circa 200 mq, veniva descritta dalla Legione dei Carabinieri di Napoli composta esclusivamente da un piano seminterrato e un piano rialzato, con corpo di scala al centro e composta da due appartamenti, di cui uno tramezzato e l'altro privo di tramezzature e completi di inferriate di protezione alle balconate.

- **In relazione ai certificati e ai documenti acquisiti presso gli uffici tecnici:**

- **certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 24.09.2025 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli (allegato 6.2),** in cui si attesta che in base alle prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti l'immobile in C.T. foglio 47 particella 162, correlata al N.C.E.U. Sez. CHA Foglio 7 particella 162 :

  - rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale**, nella - **sottozona Fb - abitati nel parco, disciplinata dagli artt. 45 e 47** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
  - rientra nell'**ambito "33 – Selva Chiaiano"** disciplinato dall'**art. 162**;
  - è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area a bassa instabilità**;
  - ricade nell'area del **"Parco - Metropolitano delle colline di Napoli"** approvato con DPGRC n. 392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n. 37 del 02.08.2004), in **zona C - riserva controllata** e pertanto risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio **Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1** lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali;
  - non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

- **certificazione vincolistica rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per il Comune di Napoli in data 14.10.2025 (allegato 7.2)** per il D.lgs. 42/2004 parte Seconda – Beni Culturali,

  - nella quale si attesta, in riferimento agli immobili pignorati, che non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12. 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

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

Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004;

- gli immobili in questione **rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica** ai sensi dell'art. 142, lettera f) del D. lgs. 42/2004 "i parchi e le riserve nazionali o regionali".

Inoltre gli stessi rientrano nel perimetro del Parco Metropolitano delle Colline di Napoli in zona C – Riserva controllata.

- **certificato rilasciato dal Servizio Condono del Comune di Napoli prot. PG/2025/0938627 in data 10.10.2025 (allegato 7.4)** in cui viene attestata l'esistenza delle istanze di condono edilizio L. 47/85 n. 428/6/87; L. 724/94 n. 7554/95 e n. 7555/95 (di cui se ne allegano copie) al nominativo di [redacted] per abusi realizzati nella unità immobiliare sita alla via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64.

Dall'esame delle pratiche (cfr. Allegato A) si evince che:

- l'istanza di condono edilizio L. 47/85 n. 428/6/87 è presentata da [redacted] in data 28.03.1986 protocollo n. 2479 per abusi realizzati alla via Guantai ad Orsolone n. 64, ex n. 34;

- in data 29.06.1987 viene depositata una nuova istanza in sostituzione della precedente, dichiarata errata. La documentazione comprende due modelli 47/85A e un modello 47/R, per importi rispettivamente di Lire 6.028.820 e Lire 5.865.190. Il dichiarante chiede di recuperare Lire 2.300.000 già corrisposte, portando il saldo del secondo modello a Lire 3.565.190. Tuttavia, la documentazione dell'ufficio non riporta in allegato le ricevute dei pagamenti pregressi citati;

- la pratica viene corredata con relazioni tecniche, dichiarazione ultimazione dei lavori, dichiarazione di zona urbanistica, documentazione fotografica, accatastamento, verbale sospensione dei lavori, atto notorio, certificato cambio toponomastica, certificato di idoneità statica a firma dell' ing. [redacted]. **N.B. Il certificato descrive un immobile composto da due piani fuori terra ed uno interrato, che non appare corrispondere al fabbricato A**, ma sembrerebbe riferibile al Fabbricato B. Tale incrocio documentale è stato favorito dalla coincidenza dell'ubicazione degli immobili per le due istanze n. 1817/86 e n. 428/6/87 presentate ai sensi Legge 47/85 dallo stesso richiedente [redacted];

- le relazioni tecniche, con protocollo di accettazione del Comune del 03.12.1987, a firma del geom. [redacted], attestano che gli immobili si trovano in Zona I2 di P.R.G all'epoca vigente e che i lavori, a seguito del sopralluogo effettuato in data 25.06.1987, risultano completamente ultimati. Nello specifico, sono descritti un appartamento al piano terra di 3 vani e accessori (120,48 mq complessivi) e uno al primo piano di 4 vani con doppi accessori (167,20 mq complessivi). Per entrambe le unità sono allegate le piante e le superfici totali sono calcolate considerando la quota non residenziale al 60%;

- in data 23.03.1992 il Comune richiede integrazioni alla pratica L. 47/85 inviata il 19.01.1992, cui segue successiva comunicazione in data 21.05.1998 trasmessa dall'Ufficio Assetto del territorio del Comune di Napoli concernente le pratiche n. 1817/86 e n. 428/87. **Si è verificato che la pratica n. 1817/86 è relativa ad altro fabbricato allo stesso indirizzo (fabbricato B)**;

- in data 02.11.1998, in risposta alle integrazioni richieste, il debitore dichiara di avere presentato

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

due nuove istanze ai sensi della L. 724/94 n. 7554 (abitazione al piano terra e deposito) e n. 7555 (abitazione al piano primo), per le quali ha già inoltrato la documentazione integrativa e chiede l'annullamento delle precedenti istanze (Allegato A). Le tavole di rilievo allegate, redatte dal perito [redacted], rappresentano uno stato dei beni conforme a quello rilevato all'attualità per i due appartamenti, mentre per il locale deposito appaiono rappresentate la seconda porta e il finestrino del futuro bagno ma non i divisori interni. **Gli immobili sono identificati con i subb 1, 5, 6**.

Nella documentazione è ripresentato il certificato di collaudo a firma dell' [redacted] il quale, come già precisato, appare riferibile ad immobile altro e che, in ogni caso, avrebbe dovuto essere aggiornato essendo state effettuate, in epoca successiva, modifiche sulla muratura portante nel locale deposito;

- in data 11.02.1998 il Comune di Napoli, in riferimento alle pratiche n. 7554 e n. 7555 L. 724/94, richiede il pagamento degli oneri concessori pari a Lire 13.710.635, di cui Lire 2.741.509 per interessi e di Lire 18.626.682, di cui Lire 3.801.833 per interessi.

Le nuove superfici dichiarate nelle due istanze ai sensi della L. 724/94 (piano terra mq 117,42; piano primo mq 159,64) cubano per mc 1155, come indicato nel grafico redatto dal perito.

Dall'analisi della documentazione inerente le pratiche di condono, emerge che le oblazioni per i tre immobili sono state versate per un totale, documentato dalle ricevute di pagamento, di Lire 19.804.300, che sembrerebbe a totale copertura degli importi dichiarati; per gli oneri concessori, rispetto alle richieste del comune, risultano pagate solo le prime rate, per l'appartamento ed il deposito al piano terra (Lire 1.000.000,00 + € 522,01) e per l'appartamento al primo piano (Lire 1.000.000,00 + € 436,39), risultando un mancato pagamento pari a ca. € 6.000,00 per la pratica n. 7554 e pari a ca. € 9.000,00 per la pratica n. 7555. Risulta inoltre un versamento effettuato in data 11.07.2008 di € 1.100,00 per diritti di segreteria ed istruttoria.

N.B. Si precisa che i calcoli relativi agli oneri di condono residui e alle oblazioni sono da considerarsi puramente indicativi e suscettibili di variazioni. La determinazione definitiva degli importi dovuti resta di esclusiva competenza dell'Ufficio Condono del Comune di Napoli, il quale procederà alla quantificazione analitica in fase di istruttoria, tenendo conto di eventuali interessi, rivalutazioni o diverse interpretazioni circa la gestione dei pagamenti pregressi e l'accorpamento delle istanze.

- in data 21.04.1998 [redacted] richiede l'accorpamento delle istanze n. 7554 e n. 7555;
- in data 10.11.1998 il Comune richiede ulteriori chiarimenti;
- risulta allegata alla pratica n. 7555/1994, la Scheda Urbanistica rilasciata in data 28.03.2008 dal Comune di Napoli dalla quale si evince l'esistenza solo del vincolo sismico (L. 2.2.1974 n. 64) e l'inesistenza dei vincoli paesaggistici;
- a seguito delle verifiche condotte presso l'Ufficio Condono con l'analisi della cartografia STR del Comune di Napoli, che individua la datazione degli immobili in riferimento all'intervallo temporale individuato dalla Legge 47/85, si conferma che i cespiti pignorati rientrano nell'arco temporale di applicazione della stessa. La datazione degli immobili desunta dalla cartografia risulta quindi coerente con i requisiti per il Primo Condono Edilizio (Legge 47/1985);

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

- **certificato rilasciato dal Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli prot. PG/2025/0938627 in data 16.10.2026 (allegato 7.6),** attestante l'inesistenza di fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi pendenti sui beni, a nome dell'attuale e delle pregresse proprietà;

- certificato rilasciato dal S.U.E. del Comune di Napoli PG/2025/844724 in data 23.09.2025 (allegato 7.8) attestante l'inesistenza di pratiche edilizie DIA, SCIA, CIL, dal 2010 alla data odierna ricadenti sui beni a nome delle attuali e pregresse proprietà.

<u>Conclusioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica</u>

I beni in oggetto risultano privi di titoli abilitativi originari essendo stati edificati in totale assenza di concessione edilizia tra il 1980 e il 1982. Il compendio ricade in area sottoposta a molteplici regimi vincolistici: Zona F - sottozona Fb (Abitati nel Parco), Ambito 33 - Selva Chiaiano, area a bassa instabilità geomorfologica e, dal 2004, nel perimetro del Parco Metropolitano delle Colline di Napoli (Zona C - Riserva controllata). **Tali vincoli impongono, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, il parere vincolante della Soprintendenza e dell'Ente Parco per ogni intervento di sanatoria.**

Dalle verifiche effettuate presso il Servizio Antiabusivismo e Condono del Comune di Napoli, si rileva che:

- è pendente l'istanza di condono **ex L.47/85 (Pratica n. 428/6/87)**. Sebbene sia stata rinvenuta una pregressa rinuncia, la pratica risulta formalmente **sospesa e non definita;**

- le successive istanze prodotte ai sensi della **L. 724/94 (pratiche n. 7554 e n. 7555)** non risultano autonomamente procedibili per il superamento dei limiti volumetrici (750 mc) imposti dalla L. 724/94, secondo quanto dichiarato nei modelli prodotti in autocertificazione dal richiedente.

Tuttavia, la documentazione prodotta nel tempo ad integrazione può essere considerata parte di un fascicolo unitario dove l'originaria istanza del 1985 permane quale unico titolo giuridico di riferimento per il giudizio di sanabilità.

Sulla base della disponibilità istruttoria riscontrata presso gli uffici competenti, i beni risultano quindi astrattamente condonabili, ferma restando la discrezionalità dell'esito finale del parere obbligatorio della Sovrintendenza, ente preposto alla valutazione della tutela del vincolo paesaggistico a conclusione della complessa procedura di compatibilità paesaggistica che contempla i pareri del Servizio Ambiente e della Commissione Locale del Paesaggio del Comune di Napoli.

I rilievi effettuati alle date dell' 11 e del 19.09.2025 hanno fatto riscontrare variazioni (frazionamento, cambio d'uso, nuove aperture, interventi su muratura portante, modifiche interne) sugli immobili con riferimento alla domanda originale del 1985. **Al fine di favorire l'esito positivo dell'iter di condono e stante l'impossibilità di ricorrere all'accertamento di conformità (artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01) - data l'inammissibilità delle opere realizzate successivamente alla domanda originale e in contrasto con le norme della zona Fb del PRG - si prospetta il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione delle opere incongrue e la riconduzione dell'immobile alla configurazione esistente al 1985, sì da ristabilire la piena coerenza tra lo stato di fatto e l'istanza di condono pendente.**

Nello specifico, le opere di adeguamento ai fini del condono (L. 47/85) prevedono interventi di: demolizione del tramezzo abusivo nell'appartamento sub 5 e del locale tecnico esterno al sub 6; chiusura dei varchi in breccia (porta e finestra), rimozione delle tramezzature interne, dei servizi igienici e degli impianti nel sub 7.

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

L'eliminazione del locale tecnico ed il ripristino del deposito (sub 7) sono volti a ricondurre l'immobile alle configurazioni, superfici e volumetrie dichiarate nel 1987 (Modelli A) per le quali l'iter istruttorio è già incardinato. **N.B.** Si evidenzia che il certificato di idoneità statica allegato alla istanza di condono non risulta pertinente al Fabbricato A, in quanto descrive un immobile dotato di piano interrato, caratteristica non riscontrata nell'edificio in oggetto. In ogni caso, a seguito degli interventi effettuati sulla muratura portante (come descritto al punto relativo al locale deposito), si rende necessaria la redazione di un nuovo Certificato di Idoneità Statica (CIS), ai sensi del D.M. 15/05/1985, a firma di tecnico abilitato.

- Si ribadisce che, nonostante la disponibilità istruttoria riscontrata e la coerenza degli interventi di ripristino sopra descritti, l'esito della pratica è strettamente condizionato dal parere favorevole e vincolante degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti, ovvero la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, per la verifica di compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004; l'Ente Parco Metropolitano delle Colline di Napoli, per la verifica di conformità alle norme di attuazione e al Regolamento del Parco (D.P.G.R.C. n. 392 del 14.07.2004).

Indicazione della procedura e dei costi delle pratiche edilizie e delle opere per rendere i beni commerciabili.

Per garantire la commerciabilità dei beni, la procedura prevede l'esecuzione di opere finalizzate a conformare lo stato di fatto alle previsioni della Legge 47/85 e la redazione delle pratiche amministrative e strutturali. **I costi complessivi, stimati nell'ipotesi del conseguimento del titolo in sanatoria (Condono L. 47/85), ammontano a circa € 40.000,00.** Tale importo comprende sia le opere edilizie di adeguamento (demolizioni e ripristini per ca. € 12.000,00), sia gli oneri amministrativi e le spese tecniche per le pratiche (ca. € 28.000,00), come di seguito specificato:

- costi per le opere di adeguamento edilizio: demolizione del tramezzo abusivo nell'appartamento sub 5, demolizione del locale tecnico esterno al sub 6, chiusura dei varchi in breccia (porta e finestra), rimozione delle tramezzature interne, dei servizi igienici e degli impianti nel sub 7; ripristino facciate e smaltimento macerie. Importo stimato a corpo ca. € 12.000,00;
- costi previsti per l'iter burocratico e le prestazioni professionali: Oneri Condono L. 47/85 (ca. € 15.000), Pratica strutturale (ca. € 5.000); Spese tecniche per rilievi, pratica paesaggistica, istanza Ente Parco, catasto e diritti istruttoria (€ 5.000); Accantonamento per sanzioni ed imprevisti (ca. € 3.000). Importo stimato: ca. € 28.000,00.

Tale importo è da considerarsi puramente indicativo, poiché la quantificazione definitiva degli oneri e la conferma delle opere necessarie restano subordinate all'esito dell'istruttoria tecnica che spetta esclusivamente agli uffici competenti.

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,

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

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 dei lotti

Sebbene il compendio sia costituito da unità immobiliari tra loro autonome e distintamente censite (appartamento con deposito al piano terra e appartamento al primo piano), si ritiene più opportuno procedere alla vendita in **lotto unico**, poiché la pendenza di un'unica istanza di condono renderebbe la vendita frazionata tecnicamente complessa in presenza di più acquirenti. La scelta del lotto unico, trattandosi di nuda proprietà, consente di valorizzare il controllo unitario sull'iter di sanatoria e garantire la successiva piena disponibilità dell'intero compendio.

LOTTO UNICO composto da:

1) abitazione di tipo civile: quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli, al primo piano in fabbricato a due livelli alla via Antonio Cinque n. 58, già via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (ex n. 34); in C.F. del Comune di Napoli: Sezione CHA, foglio 7, particella 162, **sub. 5, piano 1, cat. A/2,** classe 4, vani 6,5. Dati di superficie: Totale: 197 mq; Totale escluse aree scoperte 190 mq. Confini: [redacted] su due lati, spazio comune (da planimetria catastale). In C.T. Foglio 47 particella 162.

L'unità abitativa, con quadrupla esposizione, è composta da cinque vani distribuiti da un corridoio (tre camere da letto, soggiorno e cucina abitabile con camino), oltre un ripostiglio, due bagni, quattro balconi, di cui uno angolare. Superficie utile mq 151,00, superficie commerciale mq 194,50 (rilievo in data 11.09.2025); altezza interna pari a ca. m 2,90. **Valore: € 188.000,00 (calcolato come nuda proprietà);**

2) abitazione di tipo civile: quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli, al piano terra in fabbricato a due livelli alla via Antonio Cinque n. 58, già via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (ex n. 34); in C.F. del Comune di Napoli: Sezione CHA, foglio 7, particella 162, **sub. 6, piano T**, **cat. A/2**, classe 3, vani 5,5. Dati di superficie: Totale: 123 mq; Totale escluse aree scoperte 121 mq. Confini: [redacted] su due lati, spazio comune, stessa ditta, cassa scale (da planimetria catastale). In C.T. Foglio 47 particella 162.

L'unità abitativa, con triplice esposizione e due ingressi, è composta da tre vani, di cui uno doppio, oltre due bagni e un ripostiglio, distribuiti da un corridoio centrale. Superficie utile mq 101,60, superficie commerciale mq 127,50 (rilievo in data 11.09.2025); altezza interna pari a ca. m 2,90. **Valore: € 123.000,00 (calcolato come nuda proprietà);**

3) locale deposito: quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli, al piano terra in fabbricato a due livelli alla via Antonio Cinque n. 58, già via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (ex n. 34); in C.F. del Comune di Napoli: Sezione CHA, foglio 7, particella 162, **sub. 7, piano T, cat. C/2**, classe 2,

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

consistenza 35 mq. Dati di superficie: Totale: 33 mq. Confini: [redacted] su due lati, stessa ditta, passaggio comune (da planimetria catastale). In C.T. Foglio 47 particella 162.

L'immobile, con ingresso indipendente, risulta attualmente utilizzato come abitazione ed è composto da due ambienti con accesso diretto dal cortile comune mediante porte-finestre, oltre un bagno dotato di finestrino alto. Superficie utile mq 35,20, superficie commerciale mq 44,50 (rilievo in data 11.09.2025); altezza interna pari a ca. m 2,90. È previsto il ripristino dell'originaria destinazione e conformazione. **Valore: € 16.000,00 (calcolato come nuda proprietà).**

PREZZO BASE D'ASTA

Valore della quota 1/1 della nuda proprietà: **€ 327.000,00** (euro trecentoventisettemila/00), determinato nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015. Restano a carico dell'aggiudicatario i costi, aventi natura puramente estimativa e non ancora consolidata, per la commerciabilità dei beni che sono stimati in circa **€ 40.000,00** (Euro quarantamila/00), oltre oneri di legge.

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 poi della quota.

RISPOSTA AL QUESITO G

Valore del bene e costi

Scelta del criterio di stima

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

Nel caso in esame si adotta 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 massimi di mercato verificati nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quelli da stimare, intesi come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi e in condizioni normali di conservazione.

Gli immobili sono classificati presso il N.C.E.U. in cat. A/2 (sub 5 e sub 6), in cat. C/2 (sub 7).

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ai sensi della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007, con riferimento all'anno 2025 –2° semestre, zona D36, Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Napoli, dei mediatori immobiliari e professionisti operanti nel settore edilizio, nella medesima zona, si rileva che il valore delle abitazioni di tipo civile, in stato conservativo normale, è compreso tra € 1.700/mq e € 2.600/mq, mentre quello dei locali deposito risulta compreso tra € 385/mq e € 780/mq.

In relazione alle caratteristiche riscontrate, per le abitazioni di tipo civile si assume il valore medio OMI pari a € 2.150/mq, da rettificare mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi in funzione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile. Per il locale deposito si assume il valore unitario massimo pari a € 780/mq, in considerazione delle caratteristiche di posizione, consistenza, altezza e accessibilità.

Interrogazione OMI anno 2025 – Semestre I
Fascia/zona: Periferica/Camaldoli/Nuovo Policlinico/Camaldolilli/Via Guantai ad Orsolone/Santa Croce
Codice zona: D36
Destinazione: Abitazione di tipo civile
Prezzo: fascia compresa tra € 1.700/mq e € 2.600/mq
Prezzo medio assunto: € 2.150/mq

Destinazione: locale deposito
Prezzo: fascia compresa tra € 385/mq e € 780/mq
Prezzo massimo assunto: € 780/mq

IMMOBILE 1 _ abitazione di tipo civile: quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità immobiliare al primo piano in fabbricato a due livelli alla via Antonio Cinque n. 58, già via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (ex n. 34) in Napoli; in C.F. del Comune di Napoli: Sezione CHA, foglio 7, particella 162, sub. 5, piano 1, cat. A/2, classe 4, vani 6,5. Dati di superficie: Totale: 197 mq; Totale escluse aree scoperte 190 mq. Confini: [redacted] su due lati, spazio comune (da planimetria catastale). In C.T. Foglio 47 particella 162.

L'unità abitativa, con quadrupla esposizione, è composta da cinque vani distribuiti da un corridoio (tre camere da letto, soggiorno e cucina abitabile con camino), oltre un ripostiglio, due bagni, quattro balconi, di cui uno angolare; l'altezza interna è pari a ca. m 2,90.

La superficie commerciale vendibile, pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e destinazione d'uso delle stesse, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50%,

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

è pari a ca. **mq 194,50**. La superficie utile coperta, al netto delle murature e dei balconi, risulta pari a ca. mq 151,00.

Valore commerciale dell'immobile 1 in piena proprietà, libero e perfettamente commerciabile

Il più probabile valore commerciale dell'immobile, in buone condizioni e libero, risulta pari – arrotondato per difetto - a ca. € 418.000,00 (Euro quattrocentodiciottomila/00).

(€ 2.150/mq x mq 194,50 = € 418.175,00)

Decurtazioni sul valore commerciale

Al prezzo medio-massimo sono da riferire i coefficienti correttivi 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.

La determinazione dei coefficienti è basata rigorosamente sulla tabella di C. Forte "Principi di economia ed estimo" e sulla descrizione tecnica dell'immobile.

I valori sono espressi come percentuale di detrazione (%) da applicare al prezzo di mercato di riferimento (€ 418.000,00).

Le caratteristiche specifiche sono:

- **Caratteristiche posizionali estrinseche** dovute alla ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo: la posizione periferica è già assorbita dal prezzo unitario; la presenza di parcheggio interno, seppur non regolamentato, mitiga il deprezzamento al minimo tabellare.

  Range di riferimento: (da -35% a -5% ovvero da K=0,65 a K= 0,95)
  Percentuale assunta: -5%
  Coefficiente Kpe: 0,95

- **Caratteristiche posizionali intrinseche** dovute alla esposizione e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: il bene, posto al primo piano, con esposizione su quattro fronti, gode di buone condizioni di luminosità e soleggiamento; gli ambienti, di forma regolare e di superficie adeguate, sono tutti dotati di finestra; la vista è gradevole; è presente un unico ingresso; nel fabbricato non è presente ascensore: l'ottima esposizione (4 lati) mitiga l'assenza di ascensore, portando la detrazione a un livello intermedio-basso del range.

  Range di riferimento: da -25% a -5% (ovvero da K= 0,75 a K= 0,95)
  Percentuale assunta: -10%
  Coefficiente Kpi: 0,90

- **Caratteristiche tecnologiche** dovute allo stato di finitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: le condizioni di manutenzione del bene sono discrete; le finiture sono di tipo economico; sono da prevedere interventi di manutenzione e aggiornamento impiantistico (non sono state esibite certificazioni di conformità); è presente impianto di riscaldamento autonomo; la qualità dei serramenti è ordinaria (infissi in legno): l'obsolescenza degli impianti e l'assenza di certificazioni impongono il rifacimento integrale, giustificando un abbattimento del valore prossimo al 30%.

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

Range di riferimento: da -30% a -10% (ovvero da K= 0,70 a K= 0,90)
Percentuale assunta: -25%
Coefficiente Kt: 0,75

- **Caratteristiche produttive e giuridiche** dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: l'immobile è attualmente occupato senza titolo da un nipote dell'usufruttuaria; non si rilevano particolari ostacoli alla liberazione; è allo stato abusivo in zona vincolata con pratica di condono dagli esiti incerti: si applica la detrazione massima prevista dalla tabella a causa dell'elevata criticità legata al condono edilizio in zona vincolata.

  Range di riferimento: da -10% a -5% (ovvero da K= 0,90 a K= 0,95)
  Percentuale assunta: -10%
  Coefficiente Ke: 0,90

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% prezzo di mercato	min% prezzo di mercato	
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35:5	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25:5	Kpi 10%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30:10	Kt 25%
- caratteristiche produttive	Ke 10:5	Ke 10%
K max = 100	K min =25	K%= 50%

La sommatoria delle detrazioni percentuali applicate (5%+10%+25%+10%) determina un coefficiente globale correttivo del 50%.

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 globale applicato K%=50% detrattivo in ragione delle caratteristiche sopra esposte.

Valore finale di stima (€ 418.000,00 x 0,50) = € 209.000,00 (Euro duecentonovemila/00).

<u>Valore della quota della NUDA PROPRIETÀ per l'intero</u>

Valore della piena proprietà	€ 209.000,00
Età dell'usufruttuario	93 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	4
VALORE DELL'USUFRUTTO VITALIZIO	€ 20.900,00
VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ	€ 188.100,00

Si stima il valore della nuda proprietà dell'immobile in € 188.000,00 (Euro centottantottomila/00), arrotondato per difetto.

IMMOBILE 2 _ abitazione di tipo civile: quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità immobiliare al piano terra in fabbricato a due livelli alla via Antonio Cinque n. 58, già via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (ex n. 34) in Napoli; in C.F. del Comune di Napoli: Sezione CHA, particella 162, sub. 6, piano T, cat. A/2, classe 3, vani

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

5,5. Dati di superficie: Totale: 123 mq; Totale escluse aree scoperte 121 mq. Confini: [redacted] su due lati, spazio comune, stessa ditta, cassa scale (da planimetria catastale). In C.T. Foglio 47 particella 162.
L'unità abitativa, con triplice esposizione e due ingressi, è composta da tre vani, di cui uno doppio, oltre due bagni e un ripostiglio, distribuiti da un corridoio centrale; l'altezza interna è pari a ca. m 2,90.
La superficie commerciale vendibile, pari alla somma delle superfici di tutte le parti costituenti l'immobile in esame, conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico, debitamente omogeneizzate tra loro in base alla tipologia e destinazione d'uso delle stesse, oltre i muri perimetrali e muri perimetrali in comunione al 50%, è pari a ca. mq 127,50. La superficie utile coperta, al netto delle murature e dei balconi, risulta pari a ca. mq 101,60.

Valore commerciale dell'immobile 2 in piena proprietà, libero e perfettamente commerciabile

Il più probabile valore commerciale dell'immobile, in buone condizioni e libero, risulta pari - arrotondato per eccesso - a ca. € 274.000,00 (Euro duecentosettantaquattromila/00).
(€ 2.150/mq x mq 127,50 = € 274.125,00)

Decurtazioni sul valore commerciale

Al prezzo medio-massimo sono da riferire i coefficienti correttivi 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 periferica è già assorbita dal prezzo unitario; la presenza di parcheggio interno, seppur non regolamentato, mitiga il deprezzamento al minimo tabellare.

  Range di riferimento: (da -35% a -5% ovvero da K=0,65 a K= 0,95)
  Percentuale assunta: -5%
  Coefficiente Kpe: 0,95

- **Caratteristiche posizionali intrinseche** dovute alla esposizione e grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati: il bene, posto al piano terra, con triplice esposizione, gode di discrete condizioni di luminosità e soleggiamento; gli ambienti sono tutti dotati di finestra; la vista è gradevole; sono presenti due ingressi:

  Range di riferimento: da -25% a -5% (ovvero da K= 0,75 a K= 0,95)
  Percentuale assunta: -10%
  Coefficiente Kpi: 0,90

- **Caratteristiche tecnologiche** dovute allo stato di finitura, di conservazione e vetustà dell'immobile, nonché alla qualità degli impianti e del loro funzionamento: le condizioni di manutenzione del bene sono discrete; sono da prevedere interventi di manutenzione e aggiornamento impiantistico (non sono state esibite certificazioni di conformità); è presente impianto di riscaldamento; la qualità dei serramenti è ordinaria (infissi in alluminio): l'obsolescenza degli impianti e l'assenza di certificazioni impongono il rifacimento integrale, giustificando un abbattimento del valore prossimo al 30%.

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

Range di riferimento: da -30% a -10% (ovvero da K= 0,70 a K= 0,90)
Percentuale assunta: -25%
Coefficiente Kt: 0,75

- Caratteristiche produttive e giuridiche dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico: l'immobile è attualmente occupato dall'usufruttuaria; l'immobile è allo stato abusivo in zona vincolata con pratica di condono dagli esiti incerti: si applica la detrazione massima prevista dalla tabella a causa dell'elevata criticità legata al condono edilizio in zona vincolata.

  Range di riferimento: da -10% a -5% (ovvero da K= 0,90 a K= 0,95)
  Percentuale assunta: -10%
  Coefficiente Ke: 0,90

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% prezzo di mercato	min% prezzo di mercato	
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35:5	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25:5	Kpi 10%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30:10	Kt 25%
- caratteristiche produttive	Ke 10:5	Ke 10%
K max = 100	K min =25	K%= 50%

La sommatoria delle detrazioni percentuali applicate (5%+10%+25%+10%) determina un coefficiente globale correttivo del 50%.

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 globale applicato K%=50% detrattivo in ragione delle caratteristiche sopra esposte.

Valore finale di stima (€ 274.000,00 x 0,50) = € 137.000,00 (Euro centotrentasettemila/00).

Valore della quota della NUDA PROPRIETÀ per l'intero

Valore della piena proprietà	€ 137.000,00
Età dell'usufruttuario	93 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	4
VALORE DELL'USUFRUTTO VITALIZIO	€ 13.700,00
VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ	€ 123.300,00

Si stima il valore della nuda proprietà dell'immobile in € 123.000,00 (Euro centoventitremila/00), arrotondato per difetto.

IMMOBILE 3 _ locale deposito: quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli, al piano terra in fabbricato a due livelli alla via Antonio Cinque n. 58, già via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (ex n. 34); in C.F. del Comune di Napoli: Sezione CHA, foglio 7, particella 162, **sub. 7, piano T, cat. C/2**, classe 2, consistenza 35 mq. Dati di superficie: Totale: 33 mq.

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

Confini: [redacted] su due lati, stessa ditta, passaggio comune (da planimetria catastale). In C.T. Foglio 47 particella 162. Superficie utile mq 35,20, superficie commerciale mq 44,50 (rilievo in data 11.09.2025); altezza interna pari a ca. m 2,90.

L'immobile, con ingresso indipendente, risulta attualmente utilizzato come abitazione ed è composto da due ambienti con accesso diretto dal cortile comune mediante porte-finestre, oltre un bagno dotato di finestrino alto; altezza interna pari a ca. m 2,90.

La superficie commerciale vendibile, **prevedendo il ripristino dell'originaria destinazione e conformazione a deposito,** è pari a ca. mq 44,50. La superficie utile coperta, al netto delle murature, risulta pari a ca. mq 35,20.

Valore commerciale dell'immobile 3 in piena proprietà, libero e perfettamente commerciabile

Il più probabile valore commerciale dell'immobile, in buone condizioni e libero, risulta pari - arrotondato per difetto - a ca. € 34.710,00 (Euro trentaquattromilasettecento/00).

(€ 780/mq x mq 44,50 = € 34.710,00)

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 globale applicato K%=50% detrattivo in ragione delle limitazioni connesse alle difformità esposte e all'incertezza circa la definizione della pratica di condono.

Valore finale di stima (€ 34.710,00 x 0,50) = € 17.355,00 (arrotondato per eccesso) è pari a € 17.400,00 (Euro diciassettemilaquattrocento/00).

Valore della quota della NUDA PROPRIETÀ per l'intero

Valore della piena proprietà	€ 17.400,00
Età dell'usufruttuario	93 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	4
VALORE DELL'USUFRUTTO VITALIZIO	€ 1.740,00
VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ	€ 15.660,00

Si stima il valore della nuda proprietà dell'immobile in € 16.000,00 (Euro sedicimila/00), arrotondato per eccesso.

VALORE D'ASTA del LOTTO UNICO € 327.000,00 (Euro trecentoventisettemila/00)

Il prezzo base fissato per la quota di 1/1 della nuda proprietà dell'intero compendio è di € 327.000,00 (Euro trecentoventisettemila).

Il valore è stato determinato sulla base dei parametri OMI 2025 (Zona D36) e sulla superficie commerciale rilevata l'11.09.2025

- Sub 5 (Piano Primo - 194,50 mq): Valore base stimato in € 188.000,00 (calcolato come nuda proprietà);
- Sub 6 (Piano Terra - 127,50 mq): Valore base stimato in € 123.000,00 (calcolato come nuda proprietà);
- Sub 7 (Deposito C/2 - 44,50 mq): Valore base stimato in € 16.000,00 (calcolato come nuda proprietà).

Restano a carico dell'aggiudicatario i costi, aventi natura puramente estimativa e non ancora consolidata, per la commerciabilità dei beni che sono stimati in circa € 40.000,00 (Euro quarantamila/00), oltre oneri di legge.

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

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 da RELAZIONE TECNICA pagg. I-XXXV ed ALLEGATI nn. 1-8 pagg. 1-148;

- ha prodotto gli allegati dal n. 1 al n. 8, oltre all'ALLEGATO A contenente la documentazione rilasciata dall'Ufficio Condono, come di seguito elencati:

ELENCO ALLEGATI

1. COPIA DEI VERBALI DI ACCESSO, 11.09.2025 e 19.09.2025
2. CERTIFICAZIONE NOTARILE per notaio Niccolò TIECCO in Perugia, 16.01.2025
3. ATTO DI DONAZIONE per notaio Carlo TAFURI in Napoli (Na) rep. 93339 rac. 20396, 06.12.1983 Registrato a Napoli il 27.12.1983 al n. 21870/A e trascritto a Napoli 1 il 12.12.1983 ai nn. 26173/20394
4. CERTIFICATI E DOCUMENTI
4.1. Certificato di residenza, 05.09.2025
4.2. Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, 12.09.2025
4.3. Estratto per riassunto dal registro degli atti di nascita, 12.09.2025
5. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE
5.1. Visura storica per immobile sub. 5, 04.09.2025
5.2. Visura storica per immobile sub. 6, 04.09.2025
5.3. Visura storica per immobile sub. 7, 04.09.2025
5.4. Visura planimetrica del 18.05.1996 sub. 5, 04.09.2025
5.5. Visura planimetrica del 18.05.1996 sub. 6, 04.09.2025
5.6. Visura planimetrica del 18.05.1996 sub. 7, 04.09.2025
5.7. Visura storica per soggetto, 22.09.2025
5.8. Visura storica immobile catasto terreni foglio 47 particella 162, 22.09.2025
5.9. Estratto di mappa foglio 47 particella 162, 04.09.2025
5.10. Elaborato planimetrico foglio 7 particella 162, 22.09.2025
5.11. Ispezioni ipotecarie, 23.03.2026
6. CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA
6.1. Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica, 22 .09.2025
6.2. Certificato di Destinazione Urbanistica prot. PG/2025/850430, 24.09.2025
6.3. Richiesta integrazione Certificato Destinazione Urbanistica, 27.02.2026
7. VERIFICA CONFORMITÀ DEL BENE
7.1. Richiesta Ufficio Beni Archeologici Ambientali e del Paesaggio, 22.09.2025
7.2. Certificato Ufficio Beni Archeologici Ambientali e del Paesaggio, 14.10.2025
7.3. Richiesta Ufficio Condono, 22.09.2025
7.4. Certificato Ufficio Condono prot. PG/2025/0916490, 10.10.2025
7.5. Richiesta Ufficio Antiabusivismo, 22.09.2025
7.6. Certificato Ufficio Antiabusivismo prot. PG/2025/0938627, 16.10.2025
7.7. Richiesta titolo edilizio SUE, 22.09.2025
7.8. Certificato SUE prot. PG/2025/844724, 23.09.2025

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

8. GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU

8.0. Inquadramento urbano degli immobili

8.1. IMMOBILE 1 – appartamento sub. 5, piano 1

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

8.1.2. Confronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali del 1987 e del 1996

8.1.3. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa

8.1.4. Documentazione fotografica foto nn. 1-28

8.2. IMMOBILE 2 – appartamento sub. 6, piano T

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

8.2.2. Confronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali del 1987 e del 1996

8.2.3. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa

8.2.4. Documentazione fotografica foto nn. 29-40

8.3. IMMOBILE 3 – locale deposito sub. 7, piano T

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

8.3.2. Confronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali del 1987 e del 1996

8.3.3. Planimetria con indicazione dei punti fotografici di ripresa

8.3.4. Documentazione fotografica foto nn. 41-47

- 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 del titolo 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 all'udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita e 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 provveduto a trasmettere copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, alla parte debitrice e al custode giudiziario;

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

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

Arch. Carolina Cigala

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