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

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice **dr. Guglielmo MANERA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE n. 636/2023
[redacted]. [redacted]. [redacted]. / [redacted] [redacted]

BOZZA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(relazione trasmessa alle parti per ricezione eventuali note)

Esperto **ing. Antonio LORETO**

Napoli, 4 dicembre 2025

firmato esperto stimatore ing. Antonio Loreto

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

INDICE

1 INCARICO GIUDIZIARIO ..... **pag. 11**
2 OPERAZIONI PERITALI ..... **pag. 18**
3 RISPOSTE AI QUESITI PERITALI ..... **pag. 25**
3.1 QUESITO "A" VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. ..... **pag. 25**
3.2 QUESITO "B" IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI ..... **pag. 28**
3.3 QUESITO "C" STATO DI POSSESSO ..... **pag. 64**
3.4 QUESITO "D" ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE ..... **pag. 66**
3.5 QUESITO "E" REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA ..... **pag. 80**
3.6 QUESITO "F" FORMAZIONE DEI LOTTI ..... **pag. 106**
3.7 QUESITO "G" VALORE DEL BENE E COSTI ..... **pag. 122**
4 VALUTAZIONE DELLE NOTE DELLE PARTI ..... **pag. 158**
5 CONCLUSIONI ..... **pag. 158**
ALLEGATI

allegato 01 – INCARICO GIUDIZIARIO

01.01 - Notifica telematica del 21.1.2025 del decreto di nomina dell'esperto stimatore e di fissazione dell'udienza del 20.1.2025 con relativo decreto;

01.02 - Notifica telematica del 21.1.2025 del decreto di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore del 20.1.2025 con relativo decreto;

01.03 - Giuramento telematico dell'esperto stimatore del 29.1.2025;

01.04 - Istanza di prima proroga delle operazioni peritali avanzata dall'esperto stimatore il 21.5.2025;

01.05 - Notifica telematica del 27.5.2025 dell'ordinanza di prima proroga delle operazioni peritali dell'esperto stimatore resa nell'udienza del 26.5.2025 con relativa ordinanza;

01.06 - Istanza di seconda proroga delle operazioni peritali avanzata dall'esperto stimatore l'11.10.2025;

01.07 - Ordinanza di seconda proroga delle operazioni peritali dell'esperto stimatore resa nell'udienza del 13.10.2025

allegato 02 - SOPRALLUOGHI

02.01 - Verbale del primo sopralluogo nei luoghi di esecuzione tenutosi il 20.2.2025;

02.02 - Verbale del secondo sopralluogo nei luoghi di esecuzione tenutosi il 12.3.2025;

02.03 - Verbale del terzo sopralluogo nei luoghi di esecuzione tenutosi il 9.6.2025;

02.04 - Verbale del quarto sopralluogo nei luoghi di esecuzione tenutosi il 16.6.2025

allegato 03 – PLANIMETRIE

03.01 - Planimetria urbanistica attuale delle superfici nette (calpestabili) della porzione al quarto piano dell'*appartamento* risalente ai sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025;

03.02 - Planimetria urbanistica attuale delle superfici nette (calpestabili) della porzione al quinto piano dell'*appartamento* risalente ai sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025;

03.03 - Planimetria urbanistica attuale delle superfici nette (calpestabili) legittime e legittimabili della porzione al quarto piano dell'*appartamento* risalente ai sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025;

03.04 - Planimetria urbanistica attuale delle superfici nette (calpestabili) legittime e legittimabili della porzione al quinto piano dell'*appartamento* risalente ai sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025

allegato 04 – DOCUMENTI DEL PIGNORAMENTO

04.01 – Contratto di mutuo (fondiario) prestito casa stipulato dal notaio [redacted] di [redacted] il 9.12.1998 (rep./racc. 27917/8677) con successivo atto di erogazione e quietanza prestito casa stipulato dal notaio [redacted] di [redacted] il 22.12.1998 (rep./racc. 28073/8732);

04.02 - Atto di precetto notificato all'esecutato [redacted] il 20.9.2023;

04.03 - Atto di precetto notificato a [redacted] il 6.10.2023 e a [redacted] il 12.10.2023;

04.04 - Atto di pignoramento notificato all'esecutato [redacted] il 13.11.2023;

04.05 - Certificazione del notaio [redacted] sostitutiva del certificato ipocatastale riferita alla data del 18.12.2023 di trascrizione (nn. 36193/28031) del pignoramento;

04.06 - Nota di iscrizione dell'11.12.1998 ai nn. 22298/5152 all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo;

04.07 - Nota di iscrizione del 22.11.2018 ai nn. 3159/4676 all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 di ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo;

04.08 - Nota di trascrizione del 18.12.2023 ai nn. 36193/28031 all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 di verbale di pignoramento immobili

allegato 05 – TITOLI DI PROPRIETA'

05.01 - Compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 15.10.2004 (rep./racc. 51973/17434) con preliminare richiesta/ricezione a/da Archivio Notarile di Napoli (18.2.2025/27.2.2025);

05.02 - Compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 22.12.1998 (rep./racc. 28074/8733) con preliminare richiesta/ricezione a/da Archivio Notarile di Napoli (18.2.2025/27.2.2025);

05.03 - Compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 20.11.1980 (rep./racc. 93607/7757) con preliminare richiesta/ricezione a/da Archivio Notarile di Napoli (27.2.2025/6.3.2025);

05.04 - Vendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 14.2.1970 (rep./racc. 81534/17718) con preliminare richiesta/ricezione a/da Archivio Notarile di Napoli (14.3.2025/26.3.2025);

05.05 - Compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 18.9.1937 (rep./racc. 4110/2505) con preliminare richiesta/ricezione a/da Archivio Notarile di Napoli (14.3.2025/26.3.2025);

05.06 - Compra-vendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 4.5.1923

(rep./racc. 795/406) con preliminare richiesta/ricezione a/da Archivio Notarile di Napoli (4.4.2025/10.4.2025);

05.07 - Compra-vendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 17.8.1922 (rep./racc. 396/193) con preliminare richiesta/ricezione a/da Archivio Notarile di Napoli (4.4.2025/10.4.2025)

allegato 06 - DOCUMENTI CATASTALI

06.01 - Visura storica catastale e stralcio di mappa catastale attuale acquisiti il 7.2.2025 del terreno censito in N. C. T. Napoli, foglio [redacted], particella [redacted];

06.02 - Attestazione catastale del 7.2.2025 di inesistenza di elaborati planimetrici catastali dei cespiti censiti in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted];

06.03 - Stralcio di mappa catastale dei fabbricati aggiornata al 1992 acquisita il 7.4.2025 dei cespiti censiti in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted];

06.04 - Elenco degli immobili fabbricati acquisita il 27.3.2025 dei cespiti censiti in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted];

06.05 - Visura storica catastale acquisita il 27.3.2025 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted];

06.06 - Visura storica catastale acquisita il 27.3.2025 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted];

06.07 - Visura storica catastale e planimetrie catastali del 28.12.1939 e dell'1.7.1969 acquisiti il 27.3.2025 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted];

06.08 - Visura storica catastale e planimetrie catastali del 28.12.1939 e dell'1.7.1969 acquisiti il 7.2.2025 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted];

06.09 - Visura storica catastale e planimetrie catastali del 28.12.1939 e dell'1.7.1969 acquisiti il 27.3.2025 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted];

06.10 - Visura storica catastale acquisita il 27.3.2025 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted]

06.11 - Elenco degli immobili fabbricati acquisita il 23.5.2025 dei cespiti censiti in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted];

06.12 - Visura storica catastale e planimetria catastale del 29.12.1939 acquisiti il 23.5.2025 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted];

06.13 - Visura storica catastale e planimetria catastale del 24.12.1986 acquisiti il 23.5.2025 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted];

06.14 - Visura storica catastale e planimetria catastale del 10.10.1939 acquisiti il 23.5.2025 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted];

06.15 - Visura storica catastale acquisita il 23.5.2025 e planimetria catastale del 27.10.1939 acquisita il 28.5.2025 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted];

06.16 - Visura storica catastale e planimetria catastale del 17.10.1939 acquisiti il 23.5.2025 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted];

06.17 - Visura storica catastale acquisita il 23.5.2025 e planimetria catastale del 20.12.1939 acquisita il 28.5.2025 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted];

06.18 - Visura storica catastale e attestazione di assenza di planimetria catastale acquisiti il 23.5.2025 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted]

allegato 07 - DOCUMENTI ANAGRAFICI E DI STATO CIVILE

07.01 - Certificato di stato libero dell'esecutato [redacted] rilasciato dall'Ufficio Anagrafe della 4° Municipalità (S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale e Zona Industriale) del Comune di Napoli in data 5.9.2025;

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

allegato 08 - DOCUMENTI LOCATIVI

08.01 - Istanza del 26.2.2025 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Napoli 2 relativa ai contratti locativi e di comodato d'uso del cespite censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], acquisita con prot. 45548 del 28.2.2025, riscontrata con certificazione contrattuale con prot. 64353 del 18.3.2025

allegato 09 - DOCUMENTI URBANISTICO-EDILIZI

09.01 - Visura urbanistica telematica del 18.11.2025 della particella di terreno [redacted] del foglio [redacted] del Catasto Terreni di Napoli effettuata sulla pagina web *https://servizionline.comune.napoli.it/web/napoli/visore-urbanistico* del portale *Piattaforma Online per la Trasmissione ed Erogazione dei Servizi* (*POTESs*) del Comune di Napoli con annesso stralcio degli artt. 26, 58, 69 e 71 delle norme di attuazione della *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* o *VPRG* approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.2004 reperiti il 12.9.2025 sulla pagina web *http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1044* del sito del Comune di Napoli *https://www.comune.napoli.it*;

09.02 - Elaborato grafico unico, quadro d'unione e norme di attuazione della *Variante di Salvaguardia* al *Piano Regolatore Generale* di Napoli del 1972 reperiti telematicamente il 25.11.2025 dalla pagina web *http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1100* del sito del Comune di Napoli https://www.comune.napoli.it;

09.03 - Nuova pianta dei comuni rientranti nella zona rossa ad alto rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del Dipartimento della Protezione Civile - Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano reperita telematicamente il 27.11.2025 dalla pagina web *https://www.regione.campania.it/regione/it/tematiche/regione-informa-lavori-pubblici/vesuvio-la-regione-campania-delimita-la-nuova-zona-rossa?page=1* del sito della Regione Campania *https://www.regione.campania.it*;

09.04 - Richiesta all'Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa del Comune di Napoli telematica del 27.12.2025 con annessa certificazione urbanistica telematica, pervenuta con p. e. c. dell'1.12.2025, con prot. PG/2025/1108780 dell'1.12.2025, completa di foto storiche riprese dal [redacted] il 14.4.1992, strisciata/fotogramma 13/198, e dalla [redacted] il 16.7.1998, strisciata/fotogramma 11C/211, riguardanti il *fabbricato* di Napoli con accesso al civico 1 di vico Croce S. Agostino (alla Zecca);

09.05 - Richiesta telematica del 19.2.2025, integrata il 26.2.2025, con annessa certificazione telematica, pervenuta con p. e. c. del 10.3.2025, con prot. 4085 del 10.3.2025 della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli;

09.06 - Visura telematica dei fabbricati demaniali del vico Croce S. Agostino (alla Zecca) di Napoli effettuata il 24.5.2025 sulla pagina web https://dati.agenziademanio.it/#/geolocalizzazione del portale dell'Agenzia del Demanio https://dati.agenziademanio.it;

09.07 - Stralcio telematico dei fabbricati demaniali di Napoli effettuato il 24.5.2025 sulla pagina web https://dati.agenziademanio.it/#/opendatademaniali del portale dell'Agenzia del Demanio https://dati.agenziademanio.it;

09.08 - Richiesta telematica del 24.5.2025, poi sostituita ed integrata il 24.5.2025, con annessa certificazione telematica, pervenuta con p. e. c. del 6.6.2025, con prot. PG/2025/0281505 del 6.6.2025 della Sezione Usi Civici della Regione Campania;

09.09 - Richiesta all'Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli telematica del 23.5.2025 con annessa certificazione edilizia telematica, pervenuta con p. e. c. del 5.6.2025, con prot. PG/2025/511022 del 4.6.2025 della Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli;

09.10 - Richiesta all'Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli telematica del 28.5.2025 con annessa certificazione edilizia telematica, pervenuta con p. e. c. del 27.5.2025, con prot. P.G./2025/486449 del 27.5.2025 della Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del

Comune di Napoli;

09.11 - Richiesta all'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli del 10.6.2025 con annessa certificazione edilizia telematica, pervenuta con p. e. c. dell'1.7.2025, con prot. PG/2025/0577701 del 26.6.2025 dell'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli;

09.12 - Richiesta all'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Condono Edilizio del Comune di Napoli del 10.6.2025 con annessa certificazione edilizia telematica, pervenuta con p. e. c. del 30.6.2025, con prot. PG/2025/0573067 del 25.6.2025 dell'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Condono Edilizio del Comune di Napoli;

09.13 - Determinazione degli oneri concessori per tutte le destinazioni d'uso ad eccezione delle attività artigianali e/o terziarie ex L. n. 326/2003 e aggiornamento dei diritti di segreteria per permessi di costruire in sanatoria relative a domande di condono ex L. n. 47/1985, L. n. 724/1994, L. n. 326/2003 e L. R. n. 10/2004 ai sensi della Delibera di Giunta Comunale n. 97 del 3.4.2020 reperite telematicamente il 27.11.2025 dalla pagina web *http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/3708* del sito del Comune di Napoli https://www.comune.napoli.it;

09.14 - Disposizione Dirigenziale del Comune di Napoli n. 874 del 10.12.2024 reperita telematicamente il 12.9.2025 dalla pagina web *http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/15187* del sito del Comune di Napoli https://www.comune.napoli.it

allegato 10 - DOCUMENTI PER LA STIMA IMMOBILIARE

10.01 - Ricerca immobiliare telematica dell'1.12.2025 sul sito web *www.immobiliare.it* per case-appartamenti in vendita poste nel vico Croce S. Agostino (alla Zecca) ove insiste l'*appartamento* pignorato con estrazione dei dati immobiliari di quattro cinque urbani;

10.02 - Valori immobiliari della destinazione *residenziale* della fascia/zona *B8 centrale / parte est centro antico: piazza Mercato - Mezzocannone* del Comune di Napoli relativi al 1° semestre 2025, 1° semestre 2024, 2° semestre 2023, 1° semestre 2022 e 1° semestre 2021 offerti il 2.12.2025 dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate;

10.03 - Comunicato stampa di *Nomisma* riguardante il *3° Osservatorio Immobiliare 2017* per la città di Napoli reperito telematicamente il 15.6.2023 dalla pagina web *https://www.nomisma.it/29-novembre-2017-i-risultati-dellosservatorio-sul-mercato-immobiliare-di-novembre-2017/*;

10.04 - Stralcio rivista *Consulente Immobiliare n°839-2009*;

10.05 - Vita utile delle opere edilizie offerta dall'Associazione Svizzera Inquilini (MV) congiuntamente all'Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz) reperita telematicamente il 18.11.2022 dalle pagine web *hEV-ticino.ch/vermieten/verwalten/tabella-della-durata-di-vita/* e *https://www.rsi.ch/la1/programmi/informazione/patti-chiari/TABELLA-DELLA-DURATA-DI-VITA-ALLESTITA-CONGIUNTAMENTE-DA-MV-e-HEV-2831221.html/binary/TABELLA%20DELLA%20DURATA%20DI%20VITA%20ALLESTITA%20CONGIUNTAMENTE%20DA%20*

allegato 11 – ATTESTAZIONI DI INOLTRO ALLE PARTI DELLA CONSULENZA

11.01 - Attestazioni della bozza di consulenza d'ufficio inoltrata a mezzo posta del 4.12.2025 all'esecutato [redacted] (via [redacted] n. [redacted], [redacted]) e a mezzo p. e. c. del 4.12.2025 al creditore procedente [redacted] in persona del procuratore avv. [redacted] ([redacted]@[redacted]) e al custode giudiziario avv. Camilla Perone Pacifico (avv.peronepacifico@pec.it)

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

BOZZA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo giudice dell'esecuzione dr. Guglielmo Manera della 5° Sezione Civile del Tribunale di Napoli

1 INCARICO GIUDIZIARIO

Nell'ambito dell'esecuzione immobiliare presso la 5° Sezione Civile del Tribunale di Napoli con R. G. E. n. 636/2023 promossa da [redacted] contro [redacted]:

- il giudice dell'esecuzione dr. Guglielmo Manera, con decreto di nomina dell'esperto stimatore e di fissazione dell'udienza notificato telematicamente allo scrivente ing. Antonio Loreto (iscritto sia all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 13850 che al Nuovo Albo Telematico dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli con il n. 590) il 21.1.2025, così disponeva **[allegato 01.01]**:

"*IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE*

in persona del dott. Guglielmo Manera

*visto l'atto di pignoramento notificato al debitore in data **13/11/2023**, avente ad oggetto il bene / i beni di cui è stata fornita la seguente descrizione catastale:*

*C.F.: Comune di **Napoli**, Sez. **MER**, foglio [redacted], particella [redacted], sub. [redacted];*

*verificata la trascrizione del pignoramento, eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare – **Circoscrizione di Napoli 1** in data **18.12.2023** ai nn. **36193** Reg. Gen. e **28031** Reg. Part. a favore di [redacted] e contro [redacted]*

(diritto pignorato: proprietà - quota 1/1 - esito pignoramenti precedenti: pignoramento del 2005 a favore della [redacted], ovvero la mutuante);

rilevato che l'ufficiale giudiziario ha restituito al creditore l'atto di pignoramento in data 15/12/2023 e che quest'ultimo ha tempestivamente provveduto in data 22/12/2023 al deposito della nota di iscrizione a ruolo con copie conformi del titolo esecutivo, del precetto, dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione;

*esaminato il titolo esecutivo costituito da **mutuo fondiario**;*

visto l'atto di precetto e letta l'istanza di vendita depositata in data ***22/12/2023****;*

rilevato, altresì, che l'istante ha provveduto a:

- depositare in data 28/12/2023 certificato del [redacted] attestante: a) la titolarità del diritto pignorato in capo all'esecutato in forza di atto di compravendita del 15/10/2004, trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted]; b) le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate con riguardo ai beni oggetto del presente procedimento, a decorrere dal titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede il pignoramento (precisamente: dal 1998 ad oggi);

considerato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori indagini di cui all'art.173-bis d.a. c.p.c.;

rilevato, inoltre*:*

- dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;

- ai sensi dell'art. 559 c. 2 c.p.c., il giudice dell'esecuzione è tenuto a nominare – contestualmente all'individuazione dell'esperto stimatore – un custode giudiziario diverso dal debitore, deputato ad effettuare le attività previste dagli artt. 559 e 560 c.p.c.;

- non si evidenzia l'inutilità o l'inopportunità della nomina del custode ai fini della conservazione ed amministrazione del cespite pignorato

NOMINA

quale esperto, ***l'ing. Antonio Loreto****,* ***al quale affida l'incarico di cui all'allegato provvedimento****, da svolgersi sulla base del presente mandato;*

DISPONE

la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode ***l'avv. Camilla Perone Pacifico****,* ***alla quale affida l'incarico di cui all'allegato provvedimento****.*

DISPONE

- I) *che la* ***Cancelleria*** *provveda alla comunicazione del presente provvedimento e degli allegati conferimenti di incarico all'esperto stimatore ed al custode;*

- II) *che, entro i successivi* ***sette giorni****, l'esperto stimatore ed il custode prestino giuramento in Cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico sulla base del modello disponibile in Cancelleria ed al link https://goo.gl/Dj8axs*

ONERA

il procuratore del creditore procedente, ai fini della corretta fatturazione delle spese necessarie per gli adempimenti pubblicitari e dei compensi degli ausiliari del G.E., di *comunicare – mediante deposito di apposita memoria all'udienza fissata per le determinazioni di cui all'art. 569 c.p.c. – i seguenti dati:*

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

DISPONE

che il perito ***depositi*** *la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi,* ***ne invii copia alle parti*** *secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc;*

AUTORIZZA

le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis, comma 4, disp. att. cpc,;

INVITA

il perito ed il custode ad intervenire all'udienza di comparizione delle parti;

FISSA

l'udienza del ***26/05/2025, ore 10:45****, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita;*

Rende noto che in tale udienza*:*

potrà essere concesso termine per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma, c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta;

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

***Evidenzia che**:*

in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità entro tale termine e per una sola volta, la conversione del pignoramento sostituendo alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese (con istanza accompagnata da cauzione pari ad 1/6 di detto importo, e possibilità di pagamento anche rateale del residuo fino ad massimo di 48 rate mensili);

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

in base a quanto disposto dall'art. 492 c.p.c., il debitore deve effettuare, presso la cancelleria di questo giudice dell'esecuzione, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede questo ufficio giudiziario e che in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate in cancelleria;

con istanza depositata non oltre dieci giorni prima rispetto all'udienza di cui sopra, il debitore potrà proporre richiesta di precedere alla vendita diretta secondo le modalità previste dagli artt. 568bis e 569 bis, depositando contestualmente – a pena di inammissibilità- la documentazione indicata dall'art. 568bis c. 2 c.p.c.

ONERA

il creditore istante di provvedere alla notifica – da effettuarsi almeno dieci giorni prima della

suindicata udienza di comparizione delle parti - del presente provvedimento alle ***seguenti parti non costituite:***

debitore esecutato / terzo proprietario esecutato, [redacted]

Si comunichi";

- il giudice dell'esecuzione dr. Guglielmo Manera, con decreto di conferimento dell'incarico all'esperto estimatore del 20.1.2025 notificato telematicamente allo scrivente ing. Antonio Loreto il 21.1.2025, così disponeva **[allegato 01.02]**:

"***Il G.E***

in persona del dott. Guglielmo Manera;

rilevato che con provvedimento reso in pari data l'ing. Antonio Loreto è stato nominato esperto stimatore nel procedimento in epigrafe indicato;

letto l'art. 173 bis disp. att. cpc,

AFFIDA

all'esperto stimatore il seguente incarico, da svolgersi sulla base del presente mandato e delle linee guida generali per il consulente disponibili al link: ***http://sdrv.ms/1eRikCJ***

- A -

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

… omissis …

"***- B -***

Identificazione e descrizione attuale dei beni"

… omissis …

"***Identificazione pregressa dei beni***"

… omissis …

"***- C -***

Stato di possesso"

… omissis …

"***- D -***

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale"

… omissis …

"***- E -***

Regolarità edilizia ed urbanistica"

… omissis …

"***- F -***
Formazione dei lotti"

… omissis …

"***- G -***
Valore del bene e costi"

… omissis …

"***DISPONE***

► *che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato,* ***almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc****;*

► *che,* ***entro il quindicesimo giorno successivo****, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;*

► *che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito,* ***almeno trenta giorni prima della suindicata udienza****, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;*

► *che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:*

► *della* ***scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio****;*

► *della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);*

► *della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la*

documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

► *ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed 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;*

► *a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.*

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

*all'esperto un acconto di € **500,00** che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.*

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

Manda la Cancelleria per le comunicazioni di rito";

- lo scrivente esperto estimatore accettava l'incarico con giuramento telematico del 29.1.2025 **[allegato 01.03]**;
- il giudice dell'esecuzione dr. Guglielmo Manera, con ordinanza resa nell'udienza del 26.5.2025 **[allegato 01.05]** emessa a seguito di apposita istanza del 21.5.2025 **[allegato 01.04]**, concedeva allo scrivente proroga per "*poter depositare l'elaborato peritale di bozza entro venerdì 19.9.2025*" e rinviava il giudizio "*al 13.10.2025, ore 10:15*";
- il giudice dell'esecuzione dr. Guglielmo Manera, con ordinanza resa nell'udienza del 13.10.2025 **[allegato 01.07]** emessa a seguito di apposita istanza dell'11.10.2025 in cui chiedeva "*di poter depositare l'elaborato peritale di bozza entro il 28.11.2025*" **[allegato 01.06]**, "*vista l'istanza di proroga dello stimatore e rilevato che la stessa*" era "*stata depositata dopo lo spirare del termine concesso, come già peraltro prorogato*", invitava "*lo stimatore alla sollecita evasione dell'incarico*" e rinviava il giudizio "*al 15.12.2025, ore 10:30*".

Nei capitoli/paragrafi successivi sono sottolineati alcuni fatti/considerazioni significativi e riportate in **grassetto le conclusioni** poi riassunte nel sottoparagrafo "***X-X-X-X SCHEDE SINTETICHE DEI LOTTI X-X-X-X***" del capitolo "***3.6 QUESITO "F" FORMAZIONE DEI LOTTI***" **(cfr. capitoli/paragrafi 2, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 4 e 5)**.

2 OPERAZIONI PERITALI

Si acquisiva telematicamente (15.11.2022) dalle pagine web *hEV-ticino.ch/vermieten/verwalten/tabella-della-durata-di-vita/* e *https://www.rsi.ch/la1/programmi/informazione/patti-chiari/TABELLA-DELLA-DURATA-DI-VITA-ALLESTITA-CONGIUNTAMENTE-DA-MV-e-HEV-2831221.html/binary/TABELLA%20DELLA%20DURATA%20DI%20VITA%20ALLESTITA%20CONGIUNTAMENTE%20DA%20* la vita utile delle opere edilizie offerta

dall'Associazione Svizzera Inquilini (MV) congiuntamente all'Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz) **[allegato 10.03]**.

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

Si acquisivano telematicamente (29.1.2025) dal fascicolo agli atti di causa della procedura esecutiva i seguenti documenti:

- il contratto di mutuo (fondiario) prestito casa stipulato dal notaio [redacted] di [redacted] il 9.12.1998 (rep./racc. 27917/8677) con successivo atto di erogazione e quietanza prestito casa stipulato dal notaio [redacted] di [redacted] il 22.12.1998 (rep./racc. 28073/8732) **[allegato 04.01]**;
- l'atto di precetto n notificato all'esecutato [redacted] il 20.9.2023 **[allegato 04.02]**;
- l'atto di precetto notificato a [redacted] il 6.10.2023 e a [redacted] il 12.10.202 3**[allegato 04.03]**;
- l'atto di pignoramento notificato all'esecutato il 13.11.2023 **[allegato 04.04]**;
- la certificazione del notaio [redacted] sostitutiva del certificato ipocatastale riferita alla data del 18.12.2023 di trascrizione (nn. 36193/28031) del pignoramento **[allegato 04.02]**;
- la nota di iscrizione dell'11.12.1998 ai nn. 22298/5152 all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo **[allegato 04.06]**;
- la nota di iscrizione del 22.11.2018 ai nn. 3159/4676 all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 di ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo **[allegato 04.07]**;
- la nota di trascrizione del 18.12.2023 ai nn. 36193/28031 all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 di verbale di pignoramento immobili **[allegato 04.08]**.

Si acquisivano telematicamente (7.2.2025, 27.3.2025 e 23.5.2025) dalla Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali alcuni documenti catastali **[allegato 06.01] [allegato 06.02] [allegato 06.04] [allegato 06.05] [allegato 06.06] [allegato 06.07] [allegato 06.08] [allegato 06.09] [allegato 06.10] [allegato 06.11] [allegato 06.12] [allegato 06.13] [allegato 06.14] [allegato 06.15] [allegato 06.16] [allegato 06.17] [allegato 06.18]**.

Si chiedevano personalmente (18.2.2025) ed ottenevano personalmente (27.2.2025) dallo Archivio Notarile di Napoli (Napoli, via S. Paolo ai Tribunali) le compravendite stipulate dal notaio [redacted] di [redacted] il 15.10.2004 (rep./racc. 51973/17434) **[allegato 05.01]** e il 22.12.1998 (rep./racc. 28074/8733) **[allegato 05.02]**.

Si chiedeva telematicamente (19.2.2025 e 26.2.2025) ed otteneva telematicamente (10.3.2025) dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli la certificazione sui vincoli archeologici, artistici e paesaggistici con prot. 4085 del 10.3.2025 **[allegato 09.05]**.

Si eseguiva (20.2.2025, dalle ore 10:00 alle ore 10:40), unitamente al custode giudiziario avv. Camilla Perone Pacifico che eseguiva le opportune comunicazioni, un primo sopralluogo presso l'*appartamento* pignorato, sito in Napoli, vico Croce S. Agostino (alla Zecca) n. 1, piani quarto e quinto, interno 11, ove, in assenza dell'esecutato [redacted], si apprendeva dalla vicina dell'esecutato, sig.ra [redacted], che tale *appartamento* era disabitato da circa 20 anni e, al fine di consentirne l'ingresso con l'ausilio del fabbro, le operazioni peritali venivano rinviate alle ore 10:00 del 12.3.2025 **[allegato 02.01]**.

Si chiedeva telematicamente (26.2.2025) ed otteneva telematicamente (18.3.2025 e 18.3.2025) dalla Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Napoli 2 (Napoli, piazza Duca degli Abruzzi) una certificazione contrattuale con prot. 64353 del 18.3.2025 **[allegato 08.01]**.

Si chiedeva personalmente (27.2.2025) ed otteneva telematicamente (6.3.2025) dallo Archivio Notarile di Napoli (Napoli, via S. Paolo ai Tribunali) la compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 20.11.1980 (rep./racc. 93607/7757) **[allegato 05.03]**.

Si eseguiva (12.3.2025, dalle ore 10:00 alle ore 11:45), unitamente al custode giudiziario avv. Camilla Perone Pacifico che eseguiva le opportune comunicazioni, un secondo sopralluogo presso l'*appartamento* pignorato, sito in Napoli, vico Croce S. Agostino (alla

Zecca) n. 1, piani quarto e quinto, interno 11, ove si incontrava l'esecutato [redacted] (nato a [redacted] l'[redacted]; identificato con carta d'identità elettronica [redacted] con scadenza del 1.10.2026) il quale, con riferimento allo stesso *appartamento*, consegnava le chiavi e dichiarava di non averlo mai abitato in quanto in disuso da oltre 20 anni anche alla luce della precedente procedura espropriativa e che non esisteva regolamento condominiale **[allegato 02.02]**. Si rilevava che: a) la scala condominiale che consentiva l'accesso al portoncino d'ingresso della porzione al quarto piano dell'*appartamento* era interdetta da un portoncino in acciaio-vetro, posto poco prima del portoncino, le cui chiavi erano nel dominio della vicina dell'esecutato, sig.ra [redacted], che, però, apriva il cancello; b) l'accesso alla porzione al quinto piano dell'*appartamento* avveniva a mezzo di una *scala interna* alla suddetta porzione al quarto piano; c) l'*appartamento* era in stato di totale abbandono con utenze disattivate **[allegato 02.02]**. Altresì lo scrivente CTU Loreto si riservava di effettuare ulteriori sopralluoghi per accertare, dopo preliminari accertamenti tecnici, l'esatta corrispondenza tra la consistenza edilizia pignorata e quella reale **[allegato 02.02]**.

Si chiedevano personalmente (14.3.2025) ed ottenevano telematicamente (26.3.2025) dallo Archivio Notarile di Napoli (Napoli, via S. Paolo ai Tribunali) la vendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 14.2.1970 (rep./racc. 81534/17718) **[allegato 05.04]** e la compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 18.9.1937 (rep./racc. 4110/2505) **[allegato 05.05]**.

Si chiedevano personalmente (4.4.2025) ed ottenevano personalmente (10.4.2025) dallo Archivio Notarile di Napoli (Napoli, via S. Paolo ai Tribunali) le compra-vendite stipulate dal notaio [redacted] di [redacted] il 4.5.1923 (rep./racc. 795/406) **[allegato 05.06]** e il 17.8.1922 (rep./racc. 396/193) **[allegato 05.07]**.

Si chiedeva personalmente (7.4.2025) ed otteneva personalmente (7.4.2025) dalla Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali lo stralcio di mappa catastale dei fabbricati aggiornata al 1992 dei cespiti censiti in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted] **[allegato 06.03]**.

Si chiedeva telematicamente (23.5.2025) ed otteneva telematicamente (5.6.2025) dalla Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli (Napoli, piazza Dante) la certificazione edilizia con prot. PG/2025/511022 del 4.6.2025 **[allegato 09.09]**.

Si chiedeva telematicamente (23.5.2025) ed otteneva telematicamente (1.7.2025) dalla Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli (Napoli, piazza Dante) la certificazione edilizia con prot. P.G./2025/486449 del 27.5.2025 **[allegato 09.10]**.
Si chiedevano personalmente (28.5.2025) ed ottenevano personalmente (28.5.2025) dalla Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali la planimetria catastale del 27.10.1939 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted] **[allegato 06.15]** e la planimetria catastale del 20.12.1939 del cespite censito in N. C. E. U. Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted] **[allegato 06.17]**.
Si eseguiva (9.6.2025, dalle ore 9:30 alle ore 18:35) un terzo sopralluogo presso l'*appartamento* pignorato, sito in Napoli, vico Croce S. Agostino (alla Zecca) n. 1, piani quarto e quinto, interno 11, ove si incontrava la vicina dell'esecutato, sig.ra [redacted] (che non esibiva documento di identificazione), che, mediante chiavi in suo possesso, permetteva di superare un portoncino in acciaio-vetro posto poco prima del portoncino d'ingresso della porzione al quarto piano dell'*appartamento* **[allegato 02.03]**.
Lo scrivente CTU Loreto effettuava rilievi metrico-fotografici nell'*appartamento* finalizzati ad accertare la sua consistenza edilizia reale e pignorata e terminava (ore 18:30) parzialmente le operazioni peritali in sito rinviandole ad altra data da comunicarsi telefonicamente alla sig.ra [redacted] che, peraltro, non sottoscriveva il verbale delle stesse operazioni **[allegato 02.03]**.
Si reperivano telematicamente (24.5.2025) la visura dei fabbricati demaniali del vico Croce S. Agostino (alla Zecca) di Napoli dalla pagina web *https://dati.agenziademanio.it/#/geolocalizzazione* del portale dell'Agenzia del Demanio *https://dati.agenziademanio.it* **[allegato 09.06]** e lo stralcio dei fabbricati demaniali di Napoli **[allegato 09.07]** dalla pagina web *https://dati.agenziademanio.it/#/opendatademaniali* del medesimo portale.
Si chiedeva telematicamente (24.5.2025 e 24.5.2025) ed otteneva telematicamente (6.6.2025) dalla Sezione Usi Civici della Regione Campania (Napoli, Centro Direzionale Napoli) la certificazione con prot. PG/2025/0281505 del 6.6.2025 **[allegato 09.08]**.
Si chiedeva telematicamente (10.6.2025) ed otteneva telematicamente (1.7.2025) dalla Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Antiabusivismo

Edilizio del Comune di Napoli (Napoli, via Commissario Ammaturo) la certificazione edilizia con prot. PG/2025/0577701 del 26.6.2025 **[allegato 09.10]**.

Si chiedeva telematicamente (10.6.2025) ed otteneva telematicamente (30.6.2025) dalla Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Condono Edilizio del Comune di Napoli (Napoli, via Commissario Ammaturo) la certificazione edilizia con prot. PG/2025/0573067 del 25.6.2025 **[allegato 09.12]**.

Si eseguiva (16.6.2025, dalle ore 9:30 alle ore 18:05) un quarto sopralluogo presso l'*appartamento* pignorato, sito in Napoli, vico Croce S. Agostino (alla Zecca) n. 1, piani quarto e quinto, interno 11, ove si incontrava la vicina dell'esecutato, sig.ra [redacted] (che non esibiva documento di identificazione), che, mediante chiavi in suo possesso, permetteva di superare un portoncino in acciaio-vetro posto poco prima del portoncino d'ingresso della porzione al quarto piano dell'*appartamento* **[allegato 02.04]**.

Lo scrivente CTU Loreto effettuava rilievi metrico-fotografici nell'*appartamento* finalizzati ad accertare la sua consistenza edilizia reale e pignorata e terminava (ore 18:00) definitivamente le operazioni peritali in sito senza ricevere la sottoscrizione del verbale delle stesse operazioni dalla sig.ra [redacted] **[allegato 02.04]**.

Si acquisivano personalmente (5.9.2025) dallo Ufficio Anagrafe della 4° Municipalità (S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale e Zona Industriale) del Comune di Napoli (Napoli, via Emanuele Gianturco) i certificati di stato libero **[allegato 07.01]** e di residenza storica **[allegato 07.02]** dell'esecutato [redacted].

Si otteneva telematicamente (12.9.2025) dalla pagina web *http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/15187* del sito del comune di Napoli *https://www.comune.napoli.it* la Disposizione Dirigenziale del Comune di Napoli n. 874 del 10.12.2024 **[allegato 09.14]**.

Si otteneva telematicamente (18.11.2025) dalla pagina web *https://servizionline.comune.napoli.it/web/napoli/visore-urbanistico* del portale *Piattaforma Online per la Trasmissione ed Erogazione dei Servizi* (*POTESs*) del Comune di Napoli la visura urbanistica telematica della particella di terreno 3 del foglio 144 del Catasto Terreni di Napoli **[allegato 09.01]**.

Si otteneva telematicamente (18.11.2025) dalla pagina web *http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1044* del sito del

Comune di Napoli *https://www.comune.napoli.it* lo stralcio degli artt. 26, 58, 69 e 71 delle norme di attuazione della *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* o *VPRG* approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.2004 **[allegato 09.01]**.

Si ottenevano telematicamente (25.11.2025) dalla pagina web *http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1100* del sito del comune di Napoli *https://www.comune.napoli.it* l'elaborato grafico unico, il quadro d'unione e le norme di attuazione della *Variante di Salvaguardia* al *Piano Regolatore Generale* di Napoli del 1972 **[allegato 09.02]**.

Si ottenevano telematicamente (27.11.2025) dalla pagina web *https://www.regione.campania.it/regione/it/tematiche/regione-informa-lavori-pubblici/vesuvio-la-regione-campania-delimita-la-nuova-zona-rossa?page=1* del sito della Regione Campania *https://www.regione.campania.it* la nuova pianta dei comuni rientranti nella zona rossa ad alto rischio vulcanico della Pianificazione Nazionale d'Emergenza dell'Area Vesuviana del Dipartimento della Protezione Civile - Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano **[allegato 09.03]**.

Si ottenevano telematicamente (27.11.2025) dalla pagina web *http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/3708* del sito del Comune di Napoli *https://www.comune.napoli.it* la determinazione degli oneri concessori per tutte le destinazioni d'uso ad eccezione delle attività artigianali e/o terziarie ex L. n. 326/2003 e l'aggiornamento dei diritti di segreteria per permessi di costruire in sanatoria relative a domande di condono ex L. n. 47/1985, L. n. 724/1994, L. n. 326/2003 e L. R. n. 10/2004 ai sensi della Delibera di Giunta Comunale n. 97 del 3.4.2020 **[allegato 09.13]**.

Si chiedeva personalmente (27.11.2025) e telematicamente (27.11.2025) ed otteneva telematicamente (1.12.2025) dalla Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa del Comune di Napoli (Napoli, piazza Cavour) la certificazione urbanistica con prot. PG/2025/1108780 dell'1.12.2025 completa di foto storiche riprese dal [redacted] il 14.4.1992, strisciata/fotogramma 13/198, e dalla [redacted]. il 16.7.1998, strisciata/fotogramma 11C/211, riguardanti il *fabbricato* di Napoli con accesso al civico 1 di vico Croce S. Agostino (alla Zecca) **[allegato 09.04]**.

Si eseguiva telematicamente (1.12.2025) una ricerca immobiliare sul sito web

www.immobiliare.it per case-appartamenti in vendita poste nel vico Croce S. Agostino (alla Zecca) ove insiste l'*appartamento* pignorato con estrazione dei dati immobiliari di cinque beni urbani **[allegato 10.01]**.

Si acquisivano telematicamente (2.12.2025) dal sito web *https://www1.agenziaentrate.gov.it* dell'Agenzia delle Entrate i valori immobiliari della destinazione *residenziale* della fascia/zona *B8 centrale / parte est centro antico: piazza Mercato - Mezzocannone* del Comune di Napoli relativi al 1° semestre 2025, 1° semestre 2024, 2° semestre 2023, 1° semestre 2022 e 1° semestre 2021 **[allegato 10.02]**.

Si inoltrava la bozza di consulenza d'ufficio a mezzo posta (4.12.2025) all'esecutato [redacted] (via [redacted] n. [redacted], [redacted]) e a mezzo p. e. c. (4.12.2025) al creditore procedente [redacted]. in persona del procuratore avv. [redacted] ([redacted]@[redacted]) e al custode giudiziario avv. Camilla Perone Pacifico (avv.peronepacifico@pec.it) **[allegato 11.01]**.

3 RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

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

3.1 QUESITO "A" VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Il quesito "A" viene appresso indicato **[allegato 01.02]**:

"*- A -*

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed* ***evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze,*** *senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

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).

***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;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

***4)** Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti*".

X-X-X-X COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C. P. C. X-X-X-X

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c. p. c., sostituita dalla certificazione del notaio [redacted] riferita alla data del 18.12.2023 di trascrizione (nn. 36193/28031) del pignoramento **[allegato 04.04] [allegato 04.05]**, evidenzia la correttezza e la continuità degli identificativi catastali e delle iscrizioni/trascrizioni nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 22.12.1998 in cui il notaio [redacted] di [redacted] stipulava la compravendita (trascritta l'11.1.1999 ai nn. 475/324) **[allegato 05.02]** con la quale i danti causa coniugi [redacted] e [redacted] dell'esecutato [redacted] acquistavano un immobile riconducibile all'*appartamento* pignorato e la data del 18.12.2023 di trascrizione (nn. 36193/28031) del pignoramento.

X-X-X-X ACQUISIZIONE TITOLO DI ACQUISTO, ESTRATTO DI MATRIMONIO E VISURA CAMERALE X-X-X-X

Sono stati reperiti sia il titolo di acquisto in favore dell'esecutato [redacted],

rappresentato dalla compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 15.10.2004 (rep./racc. 51973/17434) **[allegato 04.05] [allegato 05.01]** e sia i seguenti titoli funzionali alla valutazione della legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento* pignorato:

- compravendita stipulata dal notaio Giustino Rossi di Somma Vesuviana il 22.12.1998 (rep./racc. 28074/8733) **[allegato 04.05] [allegato 05.02]**;
- compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 20.11.1980 (rep./racc. 93607/7757) **[allegato 05.03]**;
- vendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 14.2.1970 (rep./racc. 81534/17718) **[allegato 05.04]**;
- compravendita stipulata dal notaio [redacted] di Napoli il 18.9.1937 (rep./racc. 4110/2505) **[allegato 05.05]**;
- compra-vendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 4.5.1923 (rep./racc. 795/406) **[allegato 05.06]**;
- compra-vendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 17.8.1922 (rep./racc. 396/193) **[allegato 05.07]**.

E' stato necessario reperire il certificato di stato libero dell'esecutato [redacted] **[allegato 07.01]** ma non la visura camerale storica di alcuna società poiché l'esecutato è una è una persona fisica **[allegato 04.04] [allegato 04.05]**.

X-X-X-X CERTIFICAZIONE IPOTECARIA RILASCIATA DALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI X-X-X-X

Non risulta necessario valutare la certificazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari poiché la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c. p. c. è stata sostituita dalla certificazione del notaio [redacted] riferita alla data del 18.12.2023 di trascrizione (nn. 36193/28031) del pignoramento **[allegato 04.05]**.

3.2 QUESITO "B" IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Il quesito "B" viene appresso indicato **[allegato 01.02]**:

"- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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.

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale,*

ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

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*".

X-X-X-X PASSAGGI DI PROPRIETA' E CATASTALI NEL VENTENNIO IPOCATASTALE X-X-X-X

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà e catastali nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 22.12.1998 in cui il notaio [redacted] di [redacted] stipulava la compravendita (trascritta l'11.1.1999 ai nn. 475/324) **[allegato 05.02]** con la quale i danti causa coniugi [redacted] e [redacted] dell'esecutato [redacted] acquistavano un immobile riconducibile all'*appartamento* pignorato e la data del 18.12.2023 di trascrizione (nn. 36193/28031) del pignoramento **[allegato 04.05]** avendo cura di aggiungere anche i titoli di proprietà risalenti fino al 1935 al fine di poter valutare la legittimità urbanistico-edilizia del medesimo *appartamento*:

- Variazione catastale per inserimento dei dati di superficie del 9.11.2015 con formazione del cespite censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], zona censuaria 13, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 95,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 90,00 mq, rendita 244,03 euro, indirizzo vico Croce a Sant'Agostino (alla Zecca) n. 1, piano 4-5, intestato a [redacted] (nato a [redacted] l'[redacted]; codice fiscale [redacted]) per la proprietà di 1/1 **[allegato 06.08]**.
- Compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 15.10.2004 (rep./racc. 51973/17434), registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Napoli 3 il 12.11.2004 al n. 7576/1T e trascritta all'Agenzia del Territorio di Napoli 1 il 15.11.2004 ai nn. 31691/18895, con la quale l'esecutato [redacted] (nato a [redacted] l'1.10.[redacted]), dichiaratosi ed effettivamente **[allegato 07.01]** in stato libero, acquistava dai coniugi [redacted] (nato a [redacted]) e [redacted] (nata a Napoli il [redacted]), dichiaratisi coniugati in regime di comunione dei beni, ciascuno per i propri diritti pari ad un mezzo, lo "*immobile sito nel Comune di Napoli (NA) facente parte del fabbricato alla Via sant'Agostino alla Zecca (catastalmente Vico Croce Sant'Agostino) civico 1 e precisamente*" "*appartamento ubicato al quarto piano della scala unica, distinto dal numero interno undici, composto da due vani ed accessori, con annesso piccolo stanzino ubicato al quinto piano, confinante con appartamento interno dieci, con Piazzetta Forcella, con*

appartamento interno dodici e con ballatoio del fabbricato" e censito "*al N. C. E. U. sezione MER, foglio* [redacted] *particella* [redacted] *sub.* [redacted], *Vico Croce Sant'Agostino n. 1, Z. C. 13, categoria A4, classe 4, vani 4,5, R. C. Euro 244,03*" **[allegato 04.05] [allegato 05.01]**.

- Compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 22.12.1998 (rep./racc. 28074/8733), registrata all'Ufficio del Registro Atti Pubblici Napoli l'11.1.1999 al n. 560/1V e trascritta alla Conservatoria di Napoli 1 l'11.1.1999 ai nn. 475/324, con la quale i coniugi [redacted] (nato a [redacted] il [redacted]) e [redacted] (nata a [redacted] il [redacted]), dichiaratisi coniugati in regime di comunione dei beni, acquistavano, in regime di comunione legale, da [redacted] (nato a [redacted] il [redacted]), dichiaratosi coniugato in regime di separazione dei beni, lo "*immobile sito nel Comune di Napoli alla Via Sant'Agostino alla Zecca n. 1 e precisamente*" "*appartamento ubicato al quarto piano della scala unica, distinto dal numero interno undici, composto da due vani ed accessori, con annesso piccolo stanzino ubicato al quinto piano, confinante con appartamento interno dieci, con Piazzetta Forcella, con appartamento interno dodici e con ballatoio del fabbricato*" e censito in "*Catasto alla partita 1000714 foglio* [redacted] *particella* [redacted] *sub.* [redacted], *Via Sant'Agostino alla Zecca n. 1, scala unica, interno 11, piano 4°-5°, categoria A*" **[allegato 04.05] [allegato 05.02]**.
- Variazione catastale del quadro tariffario dell'1.1.1992 con formazione del cespite censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], zona censuaria 13, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 euro o 472.500,00 lire, indirizzo vico Croce a Sant'Agostino alla Zecca n. 1, piano 4-5, intestato a [redacted] (di [redacted]; maritata [redacted]) **[allegato 06.08]**.
- Meccanizzazione catastale del 30.6.1987 con formazione del cespite censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], zona censuaria 13, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 0,90 euro o 1.737,00 lire, indirizzo vico Croce a Sant'Agostino alla Zecca n. 1, piano 4-5, intestato a [redacted] (di [redacted]; maritata [redacted]) **[allegato 06.08]**.
- Compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 20.11.1980 (rep./racc. 93607/7757), registrata all'Ufficio Atti Pubblici Napoli il 5.12.1980 al n. 1581/A e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 l'1.12.1980 ai nn.

21275/16357, con la quale [redacted] (nato a [redacted] il [redacted]), minore, acquistava da [redacted] (nata a [redacted] il [redacted]), dichiaratasi coniugata con [redacted] (nato a [redacted] il [redacted]) ma in regime di separazione dei beni, "*la piena proprietà del quartinetto*" (dizione napoletana per indicare un piccolo appartamento) "*sito in Napoli al Vico Croce S. Agostino alla Zecca n° 1, posto al quarto piano, distinto col n° interno 11, e composto di due vani ed accessori, con il piccolo stanzino situato al quinto piano del*" "*fabbricato*", "*confinante con quartino interno 10, di proprietà di* [redacted], *con Piazzetta Forcella, col quartino interno 12 di proprietà di* [redacted] *e col ballatoio del fabbricato*" e denunciato "*in catasto*" "*al nome di*" "[redacted] *fu* [redacted]" "*con scheda n° 00988555*" "*registrata il 1° luglio 1969 al n° 5224*" **[allegato 05.03]**.

- Vendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 14.2.1970 (rep./racc. 81534/17718), registrata all'Ufficio del Registro Atti Civili - Napoli il 26.2.1970 al n. 04296 e trascritta a Napoli il 18.3.1970 ai nn. 11050/8210, con la quale [redacted] (nata a [redacted] il [redacted]; maritata [redacted]) acquistava dalla madre [redacted] o [redacted] (nata a [redacted] il [redacted]; vedova [redacted]) "*la piena proprietà del quartinetto al quarto piano, interno undici del fabbricato in Napoli al Vico Croce S. Agostino alla Zecca n. 1*", composto "*di due vani ed accessori con stanzino al quinto piano*", confinante "*con quartinetto interno dieci, con quartinetto interno dodici, con piazzetta Forcella e col cortile*", di cui era "*stata presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli la denuncia di frazionamento con scheda n. 00988555, registrata il 1° luglio 1969 al n. 5224, come risulta dal*" "*certificato dell'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli n. 1853*" "*rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli il 31 gennaio 1970*" **[allegato 05.04]**. Nella vendita in argomento [redacted] o [redacted] precisava che aveva "*trasformato*", "*formando tre distinti quartini*" "*segnati con i numeri interni dieci, undici e dodici*", i due *quartini* ("*un quartino diruto al quarto piano del fabbricato in Napoli, al Vico Croce S. Agostino alla Zecca n. 1 a destra con due ingressi e un altro quartino diruto allo stesso quarto piano a sinistra*" riportati, all'epoca della stessa vendita, "*nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Napoli*" ("*partita 51486 in testa ad essa dichiarante*" [redacted] o [redacted] "*indicata con la sua paternità "di Antonio", foglio* [redacted], *particella* [redacted],

quarto piano, vani quattro, Cat. A/4, classe 4°, rendita catastale £ 1544; particella [redacted], quarto e quinto piano, vani 4,5, Cat. A/4, classe 4°, rendita catastale £ 1756"; "*partita 51487 in testa ad essa dichiarante*" [redacted] o [redacted] "*per 5/6 e* [redacted] *fu* [redacted] *per 1/6, foglio* [redacted]*, Sezione Mercato, particella* [redacted]*, quarto e quinto piano, vani 3,5, Cat. A/4, classe sesta, rendita catastale £ 1939*").

- Compravendita stipulata dal notaio [redacted] di Napoli il 18.9.1937 (rep./racc. 4110/2505), registrata a Napoli Ufficio Atti Pubblici il 7.10.1937 al n. 3851, vol. 486, fol. 148 e trascritta il 30.9.1937 al n. 25902, con la quale [redacted] (fu [redacted]; maritata [redacted]) acquistava da [redacted] (fu [redacted]): 1) "*il quartino*" (dizione napoletana per indicare un appartamento) "*diruto a destra con due ingressi al quarto piano del casamento*" (***fabbricato***) "*in Napoli*" "*al Vico Croce S. Agostino alla Zecca n° 1 e propriamente quello acquistato dal Sig.* [redacted] *con l'istrumento 17 agosto 1922 per Notar* [redacted]", esonerato "*dall'imposta fondiaria per inabitabilità*", "*prima*" del crollo di cui appresso "*riportato alla partita 11317 con l'imponibile di £ 1536 del Catasto Fabbricati della Sezione Mercato di Napoli in testa alla venditrice*" [redacted] e considerato che lo "*intero quarto piano confina con Via Forcella, col Vico Croce a Sant'Agostino alla Zecca e col vico Tarallari a Forcella*"; 2) le "*cinque seste parti dello altro quartino anche diruto a sinistra al quarto piano del casamento al Vico Croce Sant'Agostino alla Zecca numero uno e propriamente le quote su detto quartino acquistate coll'istrumento quattro maggio 1923 anche per Notar* [redacted]*, dalle germane* [redacted] *fu* [redacted]", esonerato "*dall'imposta fondiaria per inabitabilità*", "*prima*" del crollo di cui appresso "*riportato nel Catasto Fabbricati Sezione Mercato di Napoli in testa a* [redacted] *fu* [redacted] *per cinque sesti e* [redacted] *fu* [redacted] *per un sesto, Partita 11760, Imp.le £ 992,00*" e considerato che lo "*intero quarto piano confina con Via Forcella, col Vico Croce a Sant'Agostino alla Zecca e col vico Tarallari a Forcella*" **[allegato 05.05]**. Nella compravendita in questione veniva precisato che: a) la venditrice aveva sempre posseduto e goduto pacificamente i cespiti alienati riscuotendone le pigioni e pagando i relativi pesi; b) l'intero ***fabbricato*** al Vico Croce a Santo Agostino (alla Zecca) n. 1 presentava gravissimi dissesti statici e il suo quarto piano, su richiesta degli inquilini,

veniva sgomberato d'urgenza dai Pompieri per il fondato timore di un possibile crollo in parte verificatosi effettivamente; c) la venditrice [redacted] stipulava un contratto di appalto di lavori condominiali/privati necessari a rendere abitabile tale quarto piano che però non venivano eseguiti; d) gli immobili alienati erano privi di opere da falegname, porte d'ingresso, bussole (porte interne), telai (di porte e finestre), pezzi d'opera, pavimenti, intonaci, tele, carte murali, rifiniture, ecc. **[allegato 05.05]**.

- Compra-vendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 4.5.1923 (rep./racc. 795/406), registrata a Napoli Ufficio Atti Pubblici il xx.xx.xxxx al n. 11254, vol. 3021, fol. 61 e trascritta il 12.5.1923 al n. 10336, con la quale [redacted] (fu [redacted]), acquistava dalle germane [redacted] (nata a [redacted]; fu [redacted]; maritata con [redacted]), [redacted] (nata a [redacted]; fu [redacted]; maritata con [redacted]), [redacted] (nata a [redacted]; fu [redacted]; maritata con [redacted]), [redacted] (nata ad [redacted]; fu [redacted]; maritata con [redacted]) e [redacted] (nata ad [redacted]; fu [redacted]; maritata con [redacted]) *le quote che esse*" rappresentavano, ossia i cinque sesti, "*sul quartino*", riconducibile all'*appartamento* pignorato, "*al quarto piano a sinistra del palazzo Numero uno al Vico Croce S. Agostino alla Zecca, riportato nel catasto urbano di sezione Mercato, in testa a Tortora* [redacted] *e di lei figli* [redacted] *alla partita 8199, con lo imponibile di £ 279,00, confinante da un lato col Vico Tarallari, da altro con i beni di* [redacted] *e da un terzo con la strada pubblica, nello stato e consistenza in cui si*" trovava "*e come era descritto*" nella "*divisione*" del "*16 aprile 1861 per notar*" "[redacted]" "[redacted]" riguardante l'assegnazione dello stesso *quartino* al padre [redacted] (fu [redacted]) delle predette germane **[allegato 05.06]**. Nella compra-vendita in parola, in merito alla residua quota di un sesto del *quartino*, appartenente al fratello [redacted] (fu [redacted]) delle cinque germane del quale non si avevano più notizie anche prima del decesso (12.9.1910) del padre [redacted] dei sei fratelli [redacted], le germane [redacted] dichiaravano, premettendo di essere sempre rimaste nel possesso del *quartino* come vere ed assolute proprietarie e di aver riscosso le rendite e pagato i relativi pesi, che, se fossero risultate le uniche e certe eredi del loro fratello [redacted] dopo averne promosso nel più breve tempo possibile la dichiarazione di assenza legale ex articoli

22 e seguenti del Codice Civile, da ora per allora promettevano e si obbligavano solidalmente a vendere alla citata Maria Ranieri, che accettava fin da quel momento, tale residua quota, di cui i cinque sesti venivano al momento alienati al prezzo di diecimila lire, sottoponendosi a tutte le conseguenze di legge ed alla rivalsa dei danni, degli interessi e delle spese in caso di rifiuto ma ritenendosi liberate da qualsiasi responsabilità per l'obbligo poc'anzi assunto nel caso in cui nel corso dell'ottenimento della dichiarazione di assenza si fosse presentato [redacted] o suoi eredi legittimi e aventi diritto a quote di riserva **[allegato 05.06]**.

- Compra-vendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 17.8.1922 (rep./racc. 396/193), registrata a Napoli Ufficio Atti Pubblici il xx.xx.xxxx al n. 2040, vol. 295, fol. 175 e trascritta presso la Conservatoria delle Ipoteche di Napoli il 22.8.1922 al n. 17356, con la quale [redacted] (fu [redacted]) acquistava da [redacted] (fu [redacted]), monaco sotto il nome di padre Innocenzo, "*i due quartini siti*" "*in Napoli*" "*al Vico Croce a S. Agostino alla Zecca n. 1, il primo al primo piano, di vani tre, l'altro al quarto al piano, a destra, con due ingressi, di vani sei, entrambi confinanti da un lato col Vico Croce, da un altro lato con la Via Forcella e dall'altro col Vico Tarallari*", "*riportati entrambi in testa a* [redacted] *fu* [redacted], *alla partita 8699 mappa* [redacted], [redacted] *con l'imponibile di £ 657,00 Sez.e Merco*", di cui solo il *quartino* al quarto piano riconducibile all'*appartamento* pignorato **[allegato 05.07]**.

X-X-X-X IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI X-X-X-X

XX Identificazione dell'appartamento pignorato XX

Il pignoramento [allegato 04.04] [allegato 04.05] riguarda il diritto di proprietà, in testa all'esecutato [redacted] (nato a [redacted] l'[redacted]), dell'unità immobiliare [allegato 03.01] [allegato 03.02]:

- **facente parte del *fabbricato* del Comune di Napoli al vico Croce S. Agostino (alla Zecca) n. 1 [allegato 05.01] [allegato 05.02] [allegato 05.03] [allegato 05.04];**
- **consistente in un "*appartamento ubicato al quarto piano della scala unica, distinto***

dal numero interno undici, composto da due vani ed accessori, con annesso piccolo stanzino ubicato al quinto piano" **[allegato 05.01] [allegato 05.02] [allegato 05.03] [allegato 05.04]**;

- "*confinante con appartamento interno dieci, con*" via "*Forcella, con appartamento interno dodici e con ballatoio del fabbricato*" **[allegato 05.01] [allegato 05.02] [allegato 05.03] [allegato 05.04]**;
- **censita nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], zona censuaria 13, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 95,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 90,00 mq, rendita 244,03 euro, indirizzo vico Croce a Sant'Agostino alla Zecca n. 1, piano 4-5, intestato a [redacted] (nato a [redacted] l'[redacted]; codice fiscale [redacted]) per la proprietà di 1/1 [allegato 06.08]**;
- **acquistata dall'esecutato [redacted] (nato a [redacted] l'[redacted]), dichiaratosi ed effettivamente [allegato 07.01] in stato libero, con compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 15.10.2004 (rep./racc. 51973/17434), registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Napoli 3 il 12.11.2004 al n. 7576/1T e trascritta all'Agenzia del Territorio di Napoli 1 il 15.11.2004 ai nn. 31691/18895 [allegato 04.05] [allegato 05.01]**.

XX Descrizione del fabbricato dell'appartamento pignorato XX

Il *fabbricato* **(figg. da 01 a 37)** dell'*appartamento* pignorato **(figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02]**, posto al civico 1 **(figg. 05 e 06)** del vico Croce S. Agostino (alla Zecca) **(figg. da 02 a 07)** del quartiere Pendino della 2° Municipalità (Avvocata, Montecalvario, Mercato, Pendino, Porto, S. Giuseppe) del Comune di Napoli, ha una sagoma quadrangolare prospiciente anche via Forcella **(figg. 01 e 02)** e vico Tarallari **(figg. da 08 a 11)**, è composto dai piani terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto destinati, fatti salvi alcuni negozi al piano terra, sostanzialmente a residenze servite dalla *scala condominiale* **(figg. da 17 a 29)**, presenta una struttura portante in muratura con solai presumibilmente o in ferro e tavelloni o in legno ed ha i paramenti murari esterni sostanzialmente intonacati e tinteggiati con pitture tradizionali.

Al civico 1 del vico Croce S. Agostino (alla Zecca) esiste un portone a due battenti in acciaio **(figg. 05 e 06)** che introduce gli utenti in un *androne coperto comune* **(figg. 12 e 13)**, pavimentato con piastrelle in ceramica ed avente pareti e soffitti sostanzialmente intonacati e tinteggiati con pitture tradizionali, parzialmente aero-illuminato da una *vanella scoperta comune* (la *vanella* è un pozzo di luce con funzione di areazione e illuminazione) **(figg. da 14 a 16)**, avente pareti sostanzialmente intonacate e tinteggiate con pitture tradizionali, e da cui diparte la predetta *scala condominiale*, pavimentata con piastrelle in ceramica o in graniglia di cemento ed avente pareti e soffitti sostanzialmente intonacati e tinteggiati con pitture tradizionali.
Il ballatoio al quarto piano della *scala condominiale* **(figg. da 31 a 36)** presenta, a sinistra, il portoncino d'ingresso dell'*alloggio al quarto e quinto piano con sub catastale 11* **(fig. 29)** intestato catastalmente ad [redacted] (nata a Napoli il 14.12.1957) **[allegato 06.09]**, a centro, il portoncino interno a due battenti in acciaio-legno protetto da un portoncino esterno a due battenti in acciaio-vetro per l'ingresso all'*appartamento* pignorato **(fig. 29)** al quarto e quinto piano con interno 11 e sub catastale [redacted] **(figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 06.08]**, e, a destra, il portoncino d'ingresso della *residenza al quarto piano con sub catastale* [redacted] intestata catastalmente all'[redacted] dello [redacted] (sede in [redacted]; C. F. [redacted]) a seguito di confisca statale del 20.7.2007 ex L. n. 575/196 5 **[allegato 06.07]**.

Figg. 01, 02 e 03 - *Fabbricato* (sinistra, centro e destra) visto da via Forcella (sinistra e centro) e vico Croce S. Agostino (alla Zecca) (centro e destra), *balcone del soggiorno* (sinistra e centro) e *balcone della cucina* (sinistra e centro)

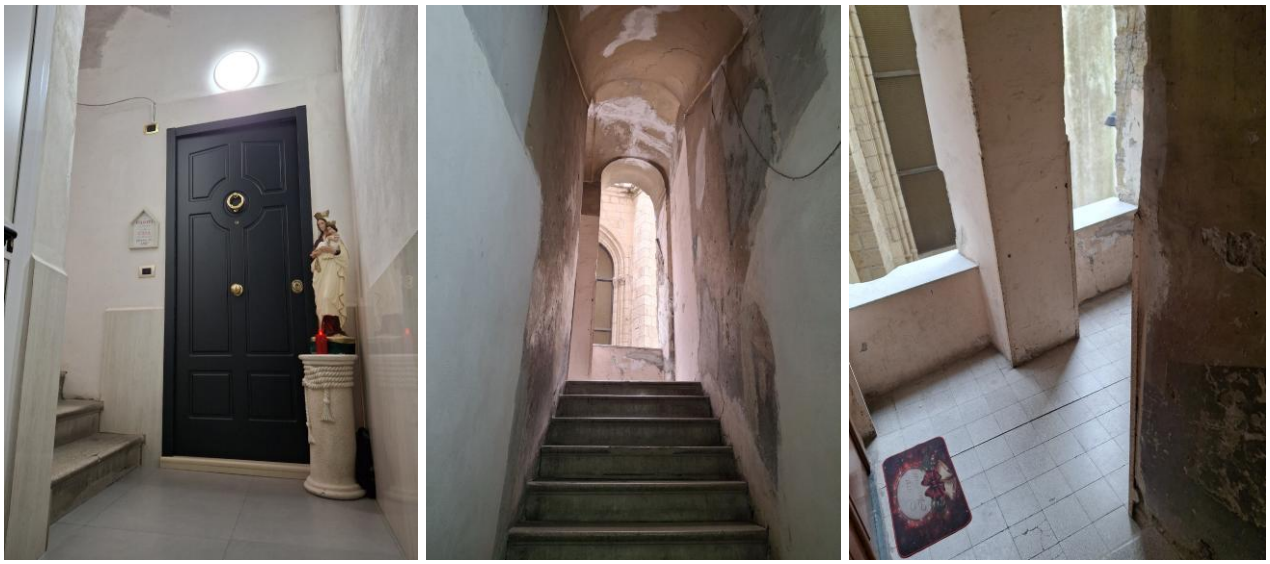
Figg. 04, 05 e 06 - *Fabbricato* (sinistra, centro e destra) visto da vico Croce S. Agostino alla Zecca (sinistra, centro e destra) e portone a due battenti in acciaio al civico 1 del vico Croce S. Agostino (alla Zecca) (centro e destra)

Figg. 07, 08 e 09 - *Fabbricato* (sinistra, centro e destra) visto da vico Croce S. Agostino (alla Zecca) (sinistra) e vico Tarallari (centro e destra)

Figg. 10, 11 e 12 - *Fabbricato* (sinistra, centro e destra) visto da vico Tarallari (sinistra e centro) e *androne coperto comune* (destra)

Figg. 13 e 14 - *Fabbricato* (sinistra e destra), *androne coperto comune* (sinistra) e *vanella scoperta comune* (destra)

Figg. 15, 16 e 17 - *Fabbricato* (sinistra, centro e destra), *vanella scoperta comune* (sinistra e centro) e *scala condominiale* (destra)



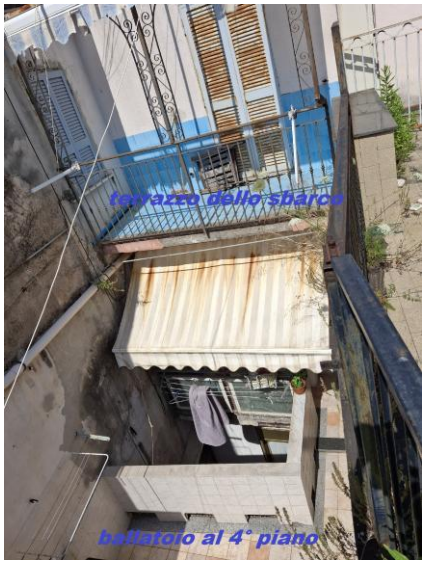
Figg. 18, 19 e 20 - *Fabbricato* e *scala condominiale*

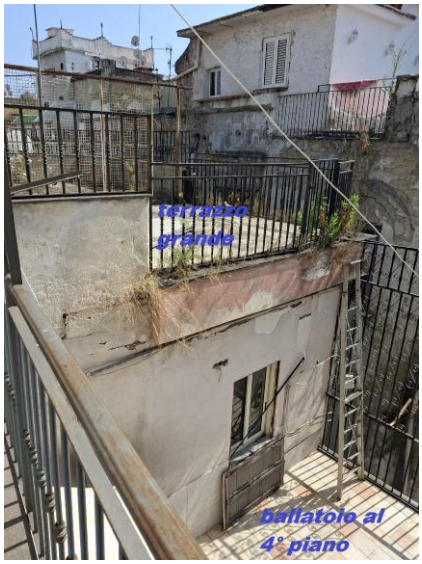
Figg. 21, 22 e 23 - *Fabbricato* e *scala condominiale*

Figg. 24, 25 e 26 - *Fabbricato* e *scala condominiale*

Figg. 27, 28 e 29 - *Fabbricato* (sinistra, centro e destra), *scala condominiale* (sinistra, centro e destra), portoncino d'ingresso dell'*alloggio al quarto e quinto piano con sub catastale 11* intestato a [redacted] (destra) e portoncino interno a due battenti in acciaio-legno protetto da un portoncino esterno a due battenti in acciaio-vetro per l'ingresso all'*appartamento* pignorato al quarto e quinto piano con interno 11 e sub catastale 10 (destra)

Figg. 30 e 31 - *Fabbricato* (sinistra e destra), finestra del *salone* (sinistra e destra) e ballatoio al quarto piano della *scala condominiale* (destra)





Figg. 32, 33 e 34 - *Fabbricato* (sinistra, centro e destra), ballatoio al quarto piano della *scala condominiale* (sinistra, centro e destra), finestra del *salone* (centro), *terrazzo dello sbarco della scala interna* (sinistra e centro) e *terrazzo grande* (destra)

Figg. 35 e 36 - *Fabbricato* e ballatoio al quarto piano della *scala condominiale*

Fig. 37 - *Fabbricato*

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

XX Descrizione dell'appartamento pignorato *XX*

Il portoncino interno a due battenti in acciaio-legno protetto da un portoncino esterno a due battenti in acciaio-vetro **(fig. 29)** per l'ingresso al quarto piano dell'*appartamento* pignorato **(figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02]** introduce in un *salone* (*superficie netta* di 19,38 mq; altezza utile di 3,35 m) finestrato sulla *vanella scoperta comune* **(figg. 30, 31 e 33; figg. da 40 a 42)** dal quale si accede:

- al *servizio igienico* (*superficie netta* di 2,80 mq; altezza utile variabile di 1,93÷2,77 m) cieco provvisto di attacco idrico per vaso **(figg. da 43 a 48)**;
- al *vano con lavabo e lavatoio* (*superficie netta* di 3,23 mq; altezza utile variabile di 0,93÷3,35 m) cieco provvisto di attacchi idrici per lavabo e lavatoio **(figg. da 49 a 52)**;
- alla *scala interna* in acciaio-legno cieca **(fig. 41)** per l'accesso al quinto piano dell'*appartamento*;
- al *soggiorno con camino* (*superficie netta* di 19,00 mq; altezza utile di 3,35 m) dotato di una porta di uscita **(figg. da 53 a 55)** al *balcone del soggiorno* (*superficie netta* di 1,62 mq) su via Forcella **(figg. 02 e 03)**;
- alla *cucina* (*superficie netta* di 18,45 mq; altezza utile di 3,35 m) dotata di una porta di uscita **(figg. da 56 a 59)** al *balcone della cucina* (*superficie netta* di 1,62 mq) su via Forcella **(figg. 02 e 03)**.

La *scala interna* per l'accesso al quinto piano dell'*appartamento* pignorato **(fig. 07; figg. da 13 a 34) [allegato 03.02]** introduce in uno *sbarco della scala interna* (*superficie netta* di 5,53 mq; altezza utile di 3,25 m) **(figg. 60 e 61)** dal quale si accede:

- al *terrazzo dello sbarco della scala interna* (*superficie netta* di 5,14 mq) in parte sulla *vanella scoperta comune* **(figg. 32, 33, 62 e 63)** dal quale, poi, si accede al *terrazzo grande* (*superficie netta* di 25,84 mq) in parte su vico Croce S. Agostino alla Zecca **(fig. 34; figg. da 64 a 66)** che, a sua volta, permette l'accesso sia al *terrazzo medio* (*superficie netta* di 14,90 mq) su vico Croce S. Agostino (alla Zecca) e vico Tarallari **(figg. 67 e 68)** e sia al *terrazzo piccolo* (*superficie netta* di 14,40 mq) su vico Tarallari **(figg. 69 e 70)**;
- al *corridoio* (*superficie netta* di 4,67 mq; altezza utile di 2,47 m) cieco **(figg. 71 e 72)** dal quale, poi, si accede al *disimpegno* (*superficie netta* di 3,89 mq; altezza utile di 2,47 m) cieco **(figg. 73 e 74)** che, a sua volta, permette l'accesso sia al *bagno*

(*superficie netta* di 7,69 mq; altezza utile di 2,47 m) finestrato sul *terrazzo grande* provvisto di attacco idrico per vaso e lavabo **(figg. da 75 a 78)** e sia alla *camera da letto grande* (*superficie netta* di 17,00 mq; altezza utile di 2,47 m) finestrata su vico Tarallari **(figg. da 79 a 81)**;

- alla *camera da letto piccola* (*superficie netta* di 13,26 mq; altezza utile di 2,47 m) finestrata **(figg. 82 e 83)**;
- al *cucinino* (*superficie netta* di 6,25 mq; altezza utile di 2,47 m) cieco **(figg. da 84 a 86)** dal quale, poi, si accede al *terrazzo del cucinino* (*superficie netta* di 22,79 mq) in parte su via Forcella **(figg. 87 e 88)**.

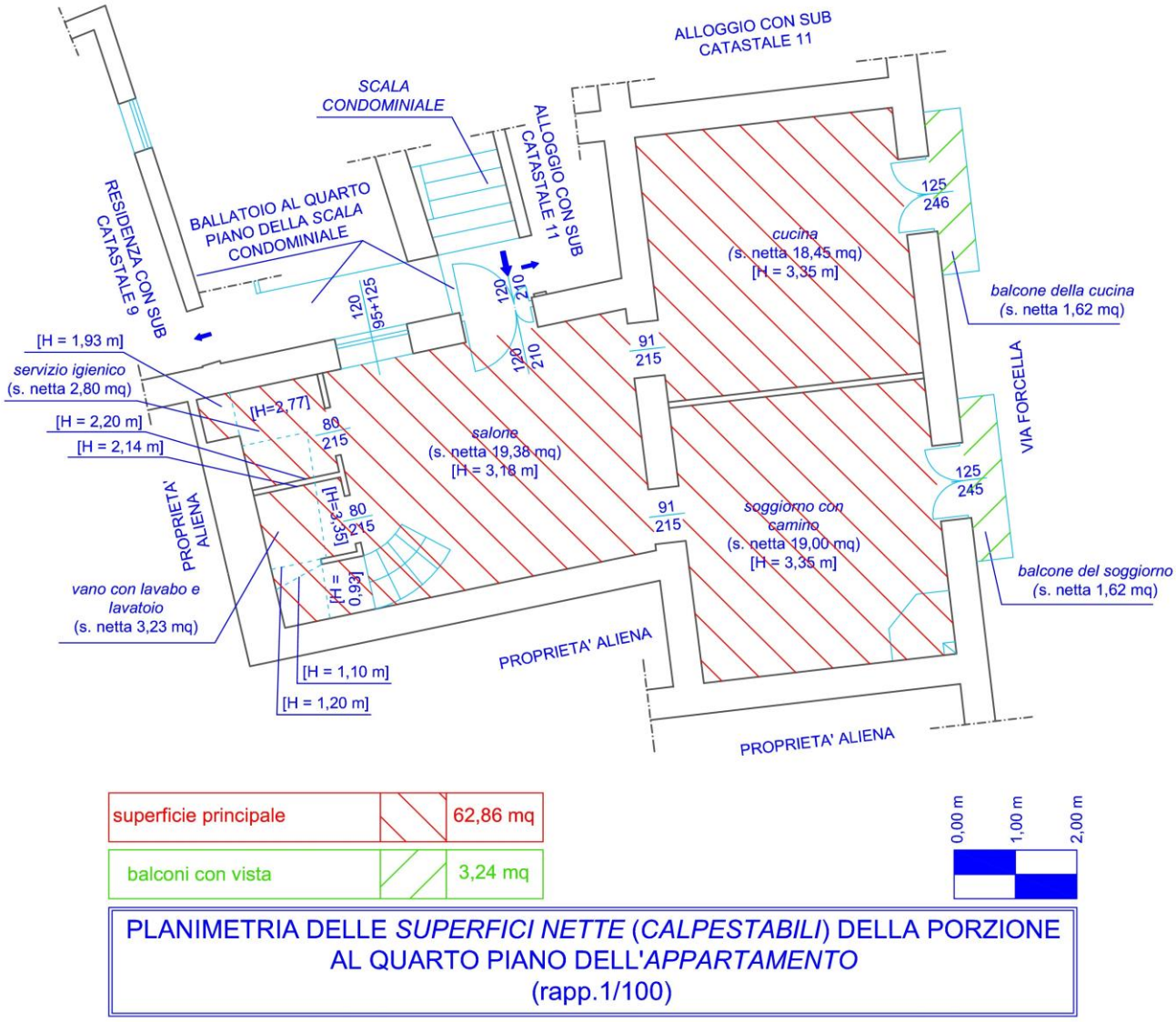


Fig. 38 - Planimetria urbanistica attuale delle *superfici nette* (*calpestabili*) della porzione al quarto piano dell'*appartamento* risalente ai sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025

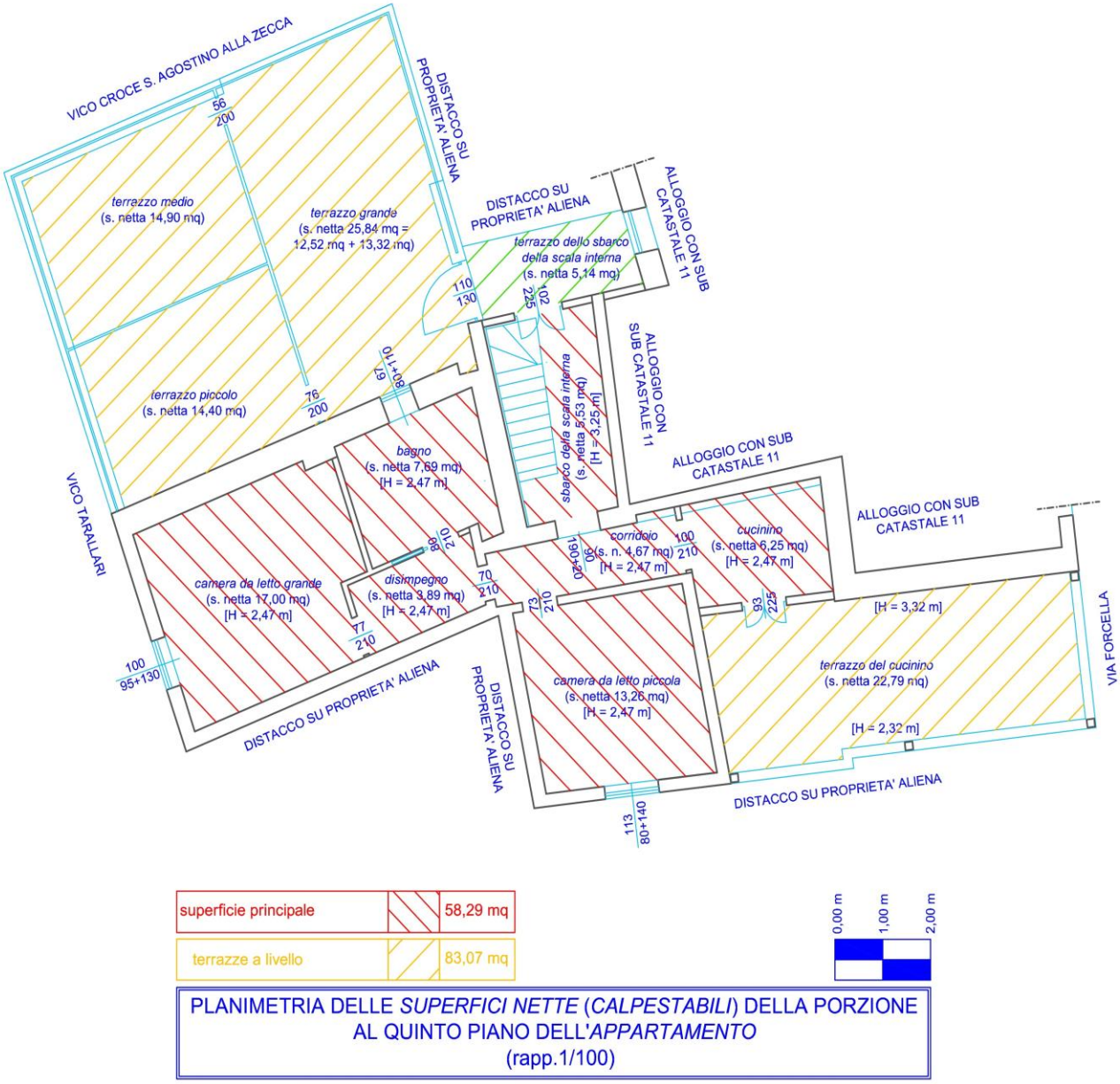


Fig. 39 - Planimetria urbanistica attuale delle *superfici nette* (*calpestabili*) della porzione al quinto piano dell'*appartamento* risalente ai sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025

Fig. 40 e 41 – *Salone* (sinistra e destra) e *scala interna* (destra)

Figg. 42 e 43 - *Salone* (sinistra) e *servizio igienico* (destra)

Figg. 44, 45 e 46 - *Servizio igienico*

Figg. 47, 48 e 49 - *Servizio igienico* (sinistra e centro) e *vano con lavabo e lavatoio* (destra)

Figg. 50, 51 e 52 - *Vano con lavabo e lavatoio*

Figg. 53 e 54 – *Soggiorno con camino*

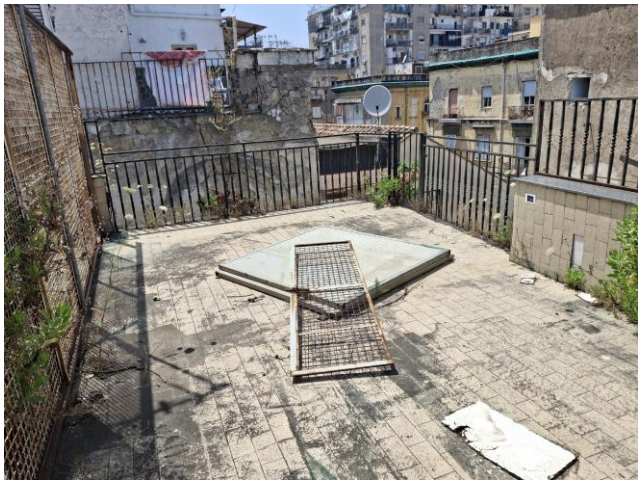
Figg. 55 e 56 - *Soggiorno con camino* (sinistra) e *cucina* (destra)

Figg. 57 e 58 - *Cucina*

Figg. 59 e 60 - *Cucina* (sinistra) e *sbarco della scala interna* (destra)

Figg. 61 e 62 - *Sbarco della scala interna* (sinistra) e *terrazzo dello sbarco della scala interna* (destra)

Figg. 63 e 64 - *Terrazzo dello sbarco della scala interna* (sinistra) e *terrazzo grande* (destra)



Figg. 65 e 66 - *Terrazzo grande*

Figg. 67 e 68 - *Terrazzo medio*

Figg. 69 e 70 - *Terrazzo piccolo*

Figg. 71, 72 e 73 - *Corridoio* (sinistra e centro) e *disimpegno* (destra)

Figg. 74 e 75 - *Disimpegno* (sinistra e centro) e *bagno* (destra)

Figg. 76 e 77 - *Bagno*

Figg. 78 e 79 - *Bagno* (sinistra) e *camera da letto grande* (destra)

Figg. 80 e 81 - *Camera da letto grande*

Figg. 82 e 83 - *Camera da letto piccola*

Figg. 84, 85 e 86 - *Cucinino*

Figg. 87 e 88 – *Terrazzo del cucinino*

L'*appartamento* pignorato **(figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02]** presenta:

- una *superficie netta* (*calpestabile) coperta* al quarto piano di 62,86 mq (*salone*, *servizio igienico*, *vano con lavabo e lavatoio*, *soggiorno con camino* e *cucina*);
- una *superficie netta* (*calpestabile*) *scoperta (balconi con vista)* al quarto piano di 3,24 mq (*balcone del soggiorno* e *balcone della cucina*);
- una *superficie netta* (*calpestabile) coperta* al quinto piano di 58,29 mq (*sbarco della*

scala interna, *corridoio*, *disimpegno*, *bagno*, *camera da letto grande*, *camera da letto piccola* e *cucinino*);

- una *superficie netta* (*calpestabile*) *scoperta (terrazze a livello)* al quinto piano di 83,07 mq (*terrazzo dello sbarco della scala interna*, *terrazzo grande*, *terrazzo medio*, *terrazzo piccolo* e *terrazzo del cucinino*);
- pavimentazioni ceramiche o in gres in tutti gli ambienti;
- rivestimenti ceramici posti: a tutt'altezza per la parete corta e per una porzione della parete lunga del *terrazzo del cucinino*; per un'altezza basale di 2,40 m nel *servizio igienico*, di 1,20 m nel *vano con lavabo e lavatoio*, di 1,90 m sulle pareti della zona cottura della *cucina*, di 2,20 m nel *bagno*, di 1,50 m nel *cucinino* e di 1,10 m sul una porzione della parete lunga del *terrazzo del cucinino*; sui parapetti del *terrazzo grande*, del *terrazzo medio*, del *terrazzo piccolo* e del *terrazzo del cucinino*;
- pareti non rivestite e soffitti protetti con intonaco tinteggiato con pitture tradizionali ad eccezione della carta murale posta sulle pareti del *salone*, del *soggiorno con camino* e della *cucina* e dello *sbarco della scala interna*, del *corridoio*, del *disimpegno*, della *camera da letto grande* e della *camera da letto piccola*;
- portoncino interno a due battenti in acciaio-legno protetto da un portoncino esterno a due battenti in acciaio-vetro per l'ingresso dal quarto piano all'*appartamento* pignorato;
- finestra nel *salone* e porte esterne del *soggiorno con camino*, della *cucina* e dello *sbarco della scala interna*, della *camera da letto grande* e della *camera da letto piccola* costituiti solo da una persiana alla napoletana a due battenti in acciaio, finestra nel *bagno* costituita solo da una persiana alla napoletana a un battente in acciaio e porta esterna del *cucinino* costituita solo da un infisso a due battenti in acciaio;
- porta interna a scomparsa in legno per l'accesso al *bagno*;
- impianti tecnologici costituiti da un impianto di scarico delle acque bianche e nere, un impianto idrico-sanitario con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo probabilmente o di uno scaldacqua elettrico (assente) o della caldaia a gas metano (assente), un impianto di riscaldamento a mezzo probabilmente della stessa caldaia e dei a gas metano e radiatori (assenti ma nel *servizio igienico* ne sono stati rinvenuti tre in stato "smontato"), un impianto di distribuzione probabilmente del gas metano per i

fornelli della *cucina* e del *cucinino* e un impianto elettrico per l'illuminazione e la forza motrice (prese).

Lo stato di manutenzione dell'*appartamento* pignorato **(figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02]** può definirsi, sfruttando la *scala ordinale* introdotta poc'anzi, "scarso" (*Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006, *Capitolo 9, paragrafo 9.4.4*).

X-X-X-X IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI X-X-X-X

Con riferimento ai dati catastali essenziali (comune censuario, sezione censuaria, foglio, particella, subalterno) dell'*appartamento* pignorato risulta:

- La rispondenza tra il diritto di proprietà pignorato nel pignoramento notificato all'esecutato [redacted] giorno 13.11.2023 **[allegato 04.04] [allegato 04.05]** e il diritto di proprietà acquisito dallo stesso esecutato in forza del titolo di acquisto rappresentato dalla compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] Vesuviana il 15.10.2004 (rep./racc. 51973/17434) **[allegato 04.02] [allegato 05.01]**.
- L'assenza negli atti del Catasto di variazione dei dati catastali essenziali (N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted]) **[allegato 06.08]** nel periodo che va dal pignoramento notificato all'esecutato [redacted] il giorno 13.11.2023 **[allegato 04.04] [allegato 04.05]** o dalla nota di trascrizione del pignoramento (nn. 36193/28031) presentata il giorno 18.12.2023 **[allegato 04.08]** fino all'attualità riconducibile alla data del 7.2.2025 di acquisizione della visura catastale storica **[allegato 06.08]**.
- La congruenza tra i dati catastali essenziali (N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted]) **[allegato 06.08]** indicati o nel pignoramento notificato all'esecutato [redacted] il giorno 13.11.2023 **allegato 04.04] [allegato 04.05]** o nella nota di trascrizione del pignoramento (nn. 36193/28031) presentata il giorno 18.12.2023 **[allegato 04.08]** e negli atti del Catasto riferibili proprio a tali giorni **[allegato 06.08]**.

- La congruenza tra i dati catastali essenziali (N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted]) **[allegato 06.08]** indicati sia nel titolo di acquisto in favore dell'esecutato [redacted], rappresentato dalla compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 15.10.2004 (rep./racc. 51973/17434) **[allegato 04.05] [allegato 05.01]**, e nel sottostante titolo di provenienza in favore dei danti causa coniugi [redacted] e [redacted] dell'esecutato, rappresentato dalla compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 22.12.1998 (rep./racc. 28074/8733) **[allegato 04.05] [allegato 05.02]** che peraltro è il titolo di provenienza ultraventennale sottostante alla data del 18.12.2023 di trascrizione (nn. 36193/28031) del pignoramento **[allegato 04.08]**, e negli atti del Catasto riferibili proprio a tali giorni **[allegato 06.08]**.
- La conformità catastale (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985) dei dati catastali essenziali (N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted]) **[allegato 06.08]** all'odierno stato di fatto risalente ai sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025 **(figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02]**.
- **Le difformità catastali (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985) dell'ultima planimetria catastale risalente all'1.7.1969 (fig. 89) all'odierno stato di fatto risalente ai sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025 (figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02], dovute alla variazione distributiva degli ambienti interni dell'*appartamento*, sanabili con l'accatastamento delle stesse difformità (dichiarazione catastale con software "DOCFA" - "DOcumento Catasto FAbbricati") che, peraltro, è riconducibile a quello utile a regolarizzare le difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia, redatto a cura del futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato previo sborso ad un tecnico delle *spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento pignorato* (Src) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 500,00 euro (cfr. paragrafi 3.4, 3.5, 3.6 e 3.7).** Tale accatastamento non può essere effettuato dallo scrivente CTU prima della vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato in quanto comporterebbe la sottoscrizione di una dichiarazione di legittimità dei beni da accatastare che

spetterebbe solo al relativo proprietario e non anche al CTU sebbene autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

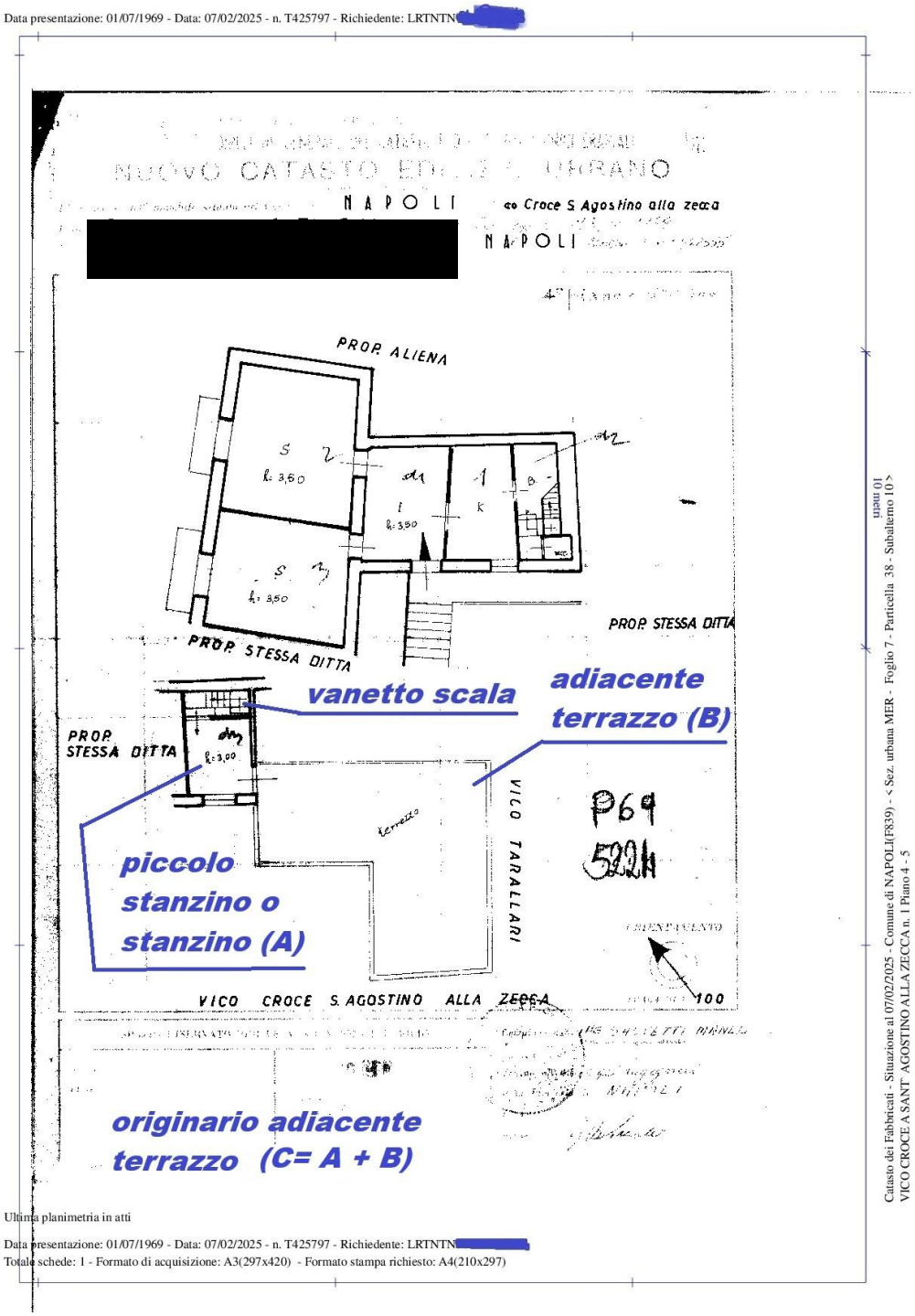


Fig. 89 - Ultima planimetria catastale dell'*appartamento* risalente all'1.7.1969

3.3 QUESITO "C" STATO DI POSSESSO

Il quesito "C" viene appresso indicato **[allegato 01.02]**:

"- C -

Stato di possesso

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

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

3) *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c. c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia".

X-X-X-X STATO DI POSSESSO E CONGRUITA' DEL CANONE LOCATIVO X-X-X-X

L'*appartamento* pignorato, sito in Napoli, vico Croce S. Agostino (alla Zecca) n. 1, piani quarto e quinto, interno 11, e censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], categoria A/4, indirizzo vico Croce a Sant'Agostino alla Zecca n. 1, piano 4-5 **[allegato 06.08]**, è da ritenersi libero poiché in data: a) 5.9.2025 **[allegato 07.02]** l'esecutato [redacted] è risultato risiedere fin dalla sua nascita datata [redacted] al civico [redacted] della via [redacted] di [redacted] ove non è dislocato tale *appartamento*; b) 12.3.2025 (secondo dei quattro sopralluoghi nei luoghi d'espropriazione) **[allegato 02.02]** l'esecutato [redacted] (nato a [redacted] l'[redacted]; identificato con

carta d'identità elettronica [redacted] con scadenza del 1.10.2026) dichiarava di non avere mai abitato tale *appartamento* in quanto in disuso da oltre 20 anni anche alla luce della precedente procedura espropriativa; c) 18.3.2025 **[allegato 08.01]** la Direzione Provinciale Napoli II dell'Agenzia delle Entrate ha certificato che per tale *appartamento* non risultavano registrati contratti di locazione e di comodato a nome dell'esecutato [redacted] **(cfr. capitoli/paragrafi 2 e 3.7)**.

Il valore locativo dell'*appartamento* pignorato **(figg. 38, 39, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04]**, rappresentante l'eventuale importo che un qualsiasi occupante del bene pignorato deve erogare alla procedura esecutiva, è pari a 300,00 euro mensili per i seguenti motivi **(cfr. paragrafi 3.5 e 3.7)**:

- il valore locativo dell'*appartamento* è ancorato al suo *valore di mercato* di 76.484,31 euro, determinato di seguito **(cfr. paragrafo 3.7)**, a cui corrisponde, attesa la sua *superficie commerciale lorda* (legittima e legittimabile) di 107,85 mq (122% di 88,40 mq = 107,85 mq) in quanto tale *superficie* solitamente è pari al 122% della *superficie commerciale netta* (legittima e legittimabile) pari a 88,40 mq, come si vedrà tra poco **(cfr. paragrafo 3.7)**, un *valore di mercato unitario* di 709,17 1.319,43 euro per metro quadrato di *superficie lorda* (76.484,31 euro / 107,85 mq di *superficie lorda* = 709,17 euro per metro quadrato di *superficie lorda*);
- le *abitazioni di tipo economico* della destinazione *residenziale* della fascia/zona *B8 centrale / parte est centro antico: piazza Mercato - Mezzocannone* del Comune di Napoli individuata dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (*OMI*) dell'Agenzia delle Entrate **[allegato 10.02]** con riferimento al 1° semestre 2025 godono di un *valore di mercato unitario* di 1.450,00÷2.200,00 euro per metro quadrato di *superficie lorda* a fronte di un *valore locativo unitario* di 5,2÷7,8 euro per metro quadrato di *superficie lorda* per mese;
- il *valore locativo* dell'*appartamento* può assumersi pari a 300,00 euro mensili {[7,8 - (2.200,00 – 709,17) / (2.200,00 – 1.450,00) x (7,8 – 5,2) euro per metro quadrato di *superficie lorda* per mese)] x 107,85 mq di *superficie lorda*} = 283,84 euro per mese arrotondata a 300,00 euro mensili]**.**

3.4 QUESITO "D" ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Il quesito "D" viene appresso indicato **[allegato 01.02]**:

"- 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, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di

proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) *Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati*".

Sulla scorta degli atti/documenti del giudizio e/o reperiti dallo scrivente relativi al titolo di acquisto in favore dell'esecutato e ai sottostanti titoli di provenienza [allegato 05], di natura ipocatastale [allegato 04] [allegato 06] e riguardanti la legittimità urbanistico-edilizia [allegato 09], emerge che per l'*appartamento* pignorato (figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02], in primo luogo, non esistono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico del futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato, e, in secondo luogo, i vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura sono i seguenti (cfr. capitoli/paragrafi 2, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6 e 3.7):

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo ultraventennale compreso tra la data del 22.12.1998 in cui il notaio [redacted] di [redacted] stipulava la compravendita (trascritta l'11.1.1999 ai nn. 475/324) **[allegato 05.02]** con la quale i danti causa coniugi [redacted] e [redacted] dell'esecutato [redacted] acquistavano un immobile riconducibile all'*appartamento* pignorato e la data del 18.12.2023 di trascrizione (nn. 36193/28031) del pignoramento **[allegato 04.05]**:
  - ❖ pignoramento immobiliare, trascritto l'8.7.2005 ai nn. 25279/12260, nascente da verbale di pignoramento immobili del 16.6.2005 (rep. 10664/2005) dell'Uff. Giud. Corte di Appello (sede in [redacted]), a favore di [redacted] (sede in [redacted]; C.F. [redacted]), contro l'esecutato [redacted] (nato a [redacted] l'[redacted]; [redacted]

C. F. [redacted]), gravante sull'*appartamento* censito nel N. C. E. U. di Napoli, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted];

- ipoteca in rinnovazione, iscritta il 22.11.2018 ai nn. 31659/4676, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 9.12.1998 (rep. 27917) rogitato dal notaio [redacted] di [redacted], a favore di [redacted] (sede in [redacted]-[redacted]-; C.F. [redacted]), contro l'esecutato [redacted] (nato a [redacted]- l'[redacted]; C. F. [redacted]), [redacted] (nato a [redacted]- il [redacted]; C. F. [redacted]), [redacted] (nata a [redacted]- il [redacted]; C. F. [redacted]) e [redacted] (nato a [redacted]- il [redacted]; C. F. [redacted]), per un montante ipotecario di 224.658,75 euro ed un capitale di 74.886,25 euro, gravante sull'*appartamento* censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], natura A4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, indirizzo vico Croce a Sant'Agostino n. 1, piano 4-5 **[allegato 04.07]**;
- pignoramento immobiliare, immobiliare, trascritto il 18.12.2023 ai nn. 36193/28031, nascente da verbale di pignoramento immobili del 13.11.2023 (rep. 19476) dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello (sede in [redacted]), a favore di [redacted] (sede in [redacted]-[redacted]-; C.F. [redacted]; richiedente avv. [redacted], C. F. [redacted], via [redacted] n. [redacted]), contro l'esecutato [redacted] (nato a [redacted] l'[redacted]; C. F. [redacted] C), gravante sull'*appartamento* censito nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], natura A4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani **[allegato 04.08]**.

- **Difformità catastali (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985) dell'ultima planimetria catastale risalente all'1.7.1969 (fig. 89) all'odierno stato di fatto risalente ai sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025 (figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02], dovute alla variazione distributiva degli ambienti interni dell'*appartamento*, sanabili con l'accatastamento delle stesse difformità (dichiarazione catastale con software "DOCFA" - "DOcumento Catasto FAbbricati") che, peraltro, è riconducibile a quello utile a regolarizzare le**

difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia, redatto a cura del futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato previo sborso ad un tecnico delle *spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento pignorato* (Src) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 500,00 euro.

- **Difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla sua primitiva legittimità urbanistico-edilizia che, attesi:**
  - **la presenza della porzione posta al quarto piano dell'*appartamento* nelle compra-vendite o compravendite o vendite stipulate dai notai [redacted] di [redacted] il 17.8.1922 [allegato 05.07] e il 4.5.1923 [allegato 05.06], [redacted] di [redacted] il 18.9.1937 [allegato 05.05], [redacted] di [redacted] il 14.2.1970 [allegato 05.04], [redacted] di [redacted] il 20.11.1980 [allegato 05.03] e [redacted] di [redacted] il 22.12.1998 [allegato 05.02] e il 15.10.2004 [allegato 05.01],**
  - **la presenza della porzione posta al quinto piano dell'*appartamento*, costituita per la frazione dotata di volumetria solo da un "*piccolo stanzino*" o da uno "*stanzino*", nelle vendite o compravendite stipulate dai notai [redacted] di [redacted] il 14.2.1970 [allegato 05.04], [redacted] di [redacted] il 20.11.1980 [allegato 05.03] e [redacted] di [redacted] il 22.12.1998 [allegato 05.02] e il 15.10.2004 [allegato 05.01],**
  - **la ribadita circostanza che l'*appartamento* non è altro che uno dei tre quartini con interni 10, 11 e 12, di cui uno posto solo al quarto piano e gli altri due posti al quarto e quinto piano, originatosi per trasformazione, avvenuta nel periodo che va dalla compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 18.9.1937 [allegato 05.05] alla vendita stipulata dal notaio [redacted] di Napoli il 14.2.1970 [allegato 05.04], di due quartini diruti posti al quarto piano [allegato 05.05] [allegato 05.06] [allegato 05.07],**
  - **la ribadita assenza di grafici abilitativi edilizi [allegato 05.01] [allegato 05.02] [allegato 05.03] [allegato 05.04] [allegato 05.05] [allegato 05.06] [allegato 05.07] [allegato 09.09] [allegato 09.10] [allegato 09.11] [allegato 09.12],**

- **l'esistenza dell'ultima planimetria catastale dell'*appartamento* risalente all'1.7.1969 (fig. 89),**

nonché sula base del confronto tra la consistenza edilizia legittima di tale *appartamento*, riconducibile alla più remota planimetria catastale risalente al 28.12.1939 (fig. 90), e la consistenza edilizia odierna, riconducibile all'odierno stato di fatto rilevato nei sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025 (figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02], sono dovute (cfr. paragrafo 3.2):

- **all'edificazione abusiva, avvenuta successivamente al 1.7.1969 (figg. 89 e 90), di una variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni della porzione al quarto piano (fig. 38) dell'*appartamento* pignorato (fig. 94) [allegato 03.03];**
- **all'edificazione abusiva sul legittimo *vanetto scala* (figg. 89 e 90), occupato dalla porzione più piccola (1,75 mq) dello *sbarco della scala interna* (fig. 39), con *originario adiacente terrazzo* (figg. 89 e 90), occupata dal *terrazzo medio*, dal *terrazzo piccolo,* dalla porzione più piccola (12,52 mq) del *terrazzo grande* e dalla porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna*, della porzione al quinto piano (fig. 39) dell'*appartamento* pignorato, avvenuta nel periodo 28.12.1939-1.7.1939 (figg. 89 e 90), della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* (fig. 39) che occupa il succitato "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" (figg. 93 e 95) [allegato 03.04];**
- **all'edificazione abusiva in adiacenza al legittimo *vanetto scala* con *originario adiacente terrazzo* (figg. 89 e 90) della porzione al quinto piano (fig. 39) dell'*appartamento* pignorato, avvenuta antecedentemente al 14.4.1992 (figg. 91 e 92) [allegato 09.04], del *terrazzo dello sbarco della scala interna* (figg. 39, 93 e 95) [allegato 03.04];**
- **all'edificazione abusiva in adiacenza al legittimo *vanetto scala* con *originario adiacente terrazzo* (figg. 89 e 90) della porzione al quinto piano (fig. 39) dell'*appartamento* pignorato del *corridoio*, del *disimpegno*, del *bagno*, della *camera da letto grande*, della *camera da letto piccola*, del *cucinino* e del *terrazzo del cucinino* (fig. 39) che occupano l'intera porzione al quinto piano,**

composta da un *volume abitativo con adiacente terrazza*, di un'*aliena abitazione* (fig. 96), posta al quarto e quinto piano, con accesso dal civico 3 del vico Tarallari a Forcella, in testa alla [redacted] e censita [allegato 06.17] nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted] (zona censuaria 13, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 141,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 136,00 mq, rendita 232,41 euro) (figg. 93 e 95) [allegato 03.04];

- **all'edificazione abusiva in adiacenza al legittimo *vanetto scala* con *originario adiacente terrazzo* (figg. 89 e 90) della porzione al quinto piano (fig. 39) dell'*appartamento* pignorato della porzione più grande (13,32 mq) del *terrazzo grande* (fig. 39) che occupa la copertura al quinto piano di un *originario* "*terrazzo*" o "*terrazzino*", poi trasformato in volume edificato, di un'*aliena casa* (figg. 97 e 98), posta al quarto piano, con accesso dal civico 1 della via Sant'Agostino (alla Zecca), in testa all'[redacted] e censita [allegato 06.07] nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted] (zona censuaria 13, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 56,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 52,00 mq, rendita 216,91 euro) (figg. 93 e 95) [allegato 03.04].**

Le difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento* pignorato (figg. 38, 39, 91, 92, 93, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04], dovute all'edificazione abusiva della variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni della porzione al quarto piano, della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" e del *terrazzo dello sbarco della scala interna*, sono sanabili in regime speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) secondo il combinato disposto del 3° condono di cui alla L. n. 326/2003 (in vigore dal 26.11.2003) di conversione del D. L. 30.9.2003 n. 269 (in vigore dal 2.10.2003) e della L. R. Campania 18.11.2004 n. 10 emendata dalla Sentenza della Corte Costituzionale del 6-10.2.2006 n. 49, previo sborso ad un tecnico delle *spese di*

regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento pignorato relative al suo condono edilizio **(Sruesc), stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 7.709,08 euro (Sruesc = 516,00 euro + 946,00 euro + 3.312,08 euro + 935,00 euro + 2.000,00 euro = 7.709,08 euro), in quanto (cfr. paragrafi 3.2, 3.4, 3.6 e 3.7):**

- **le ragioni di credito per cui si procede, fondate sul contratto di mutuo (fondiario) prestito casa stipulato dal notaio [redacted] di [redacted] il 9.12.1998 (rep./racc. 27917/8677) con successivo atto di erogazione e quietanza prestito casa stipulato dal notaio [redacted] di [redacted] il 22.12.1998 (rep./racc. 28073/8732), sono di data posteriore a quella dell'1.1.1995 di entrata in vigore del 2° condono edilizio di cui alla L. n. 724/1994 ma di data anteriore a quella del 2.10.2003 di entrata in vigore del D. L. 30.9.2003 n. 269 convertito nel 3° condono edilizio di cui alla L. n. 326/2003 [allegato 04.01] [allegato 04.02] [allegato 04.03] [allegato 04.04];**
- **gli abusi riguardano un ampliamento residenziale antecedente al 31.3.2003 con volumetria (*volume vuoto per pieno*), che si definirà appresso, di 379,23 mc non superiore almeno al limite volumetrico di 750,00 mc (L. n. 326/2003, art. 32, comma 25; L. R. Campania 18.11.2004 n. 10, art. 3, comma 2, lettera b);**
- **gli illeciti sono suscettibili di sanatoria poiché:**
  - ✓ **realizzati in assenza di vincoli di cui all'art. 32 della L. n. 47/1985 (L. n. 326/2003, art. 32, commi 26 e 27);**
  - ✓ **realizzati esternamente al perimetro dei comuni di cui all'art. 1 della L. R. Campania 10.12.2003 n. 21 rientranti nella zona rossa ad alto rischio vulcanico [allegato 09.03] della Pianificazione Nazionale d'Emergenza dell'Area Vesuviana del Dipartimento della Protezione Civile - Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano (L. R. Campania 18.11.2004 n. 10, art. 3, comma 2, lettera d);**
  - ✓ **l'edificazione abusiva della variazione distributiva senza opere strutturali**

degli ambienti interni della porzione al quarto piano è catalogabile come un abuso di "*Tipologia 6*" ("*Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizi*") sanabile pagando un'oblazione di 516,00 euro (L. n. 326/2003, art. 32, commi 26, 32, 33, 36, 38 e 39, allegato 1 e tabella C);

- ✓ **l'edificazione abusiva della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" e il *terrazzo dello sbarco della scala interna* è catalogabile come un abuso di "*Tipologia 1*" ("*Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*"), trattandosi della realizzazione di un nuovo volume e una nuova superficie esclusa dalle norme urbanistiche vigenti sia alla data del 2.10.2003 di entrata in vigore del D. L. 30.9.2003 n. 269 convertito nel 3° condono edilizio di cui alla L. n. 326/2003, ovverosia dall'art. 17 ("*Zona B: Risanamento conservativo*") della *Variante di Salvaguardia* al *Piano Regolatore Generale* di Napoli del 1972 approvata con D. P. G. R. C. n. 9297 del 29.6.1998 [allegato 09.02], e sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, ovverosia dagli artt. 26 ("*Zona A – Insediamenti di interesse storico"*), 58 ("*Aree di interesse archeologico"*), 69 ("*Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco"*) e 71 ("*Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco"*) e dal vincolo geomorfologico di "*area stabile"* della vigente *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* o *VPRG* approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.2004 [allegato 09.01], sanabile pagando un'oblazione unitaria di 100,00 euro/mq, a cui corrisponde, stante la *superficie complessiva* da condonare della porzione al quinto piano di 9,46 mq (6,38 mq + 60% 5,14 mq = 9,46 mq)**

ottenuta sommando la *superficie utile abitabile* di 6,38 mq relativa all'abusiva ampliata porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" e il 60% della *superficie non residenziale* di 5,14 mq relativa al *terrazzo dello sbarco della scala interna*, un'oblazione di 946,00 euro (9,46 mq x 100,00 euro/mq = 946,00 euro) (L. n. 326/2003, art. 32, commi 26, 32, 33, 36, 38 e 39, allegato 1 e tabella C);

- **l'edificazione abusiva è soggetta ad *oneri concessori*, pari alla somma del *costo di costruzione* e degli *oneri di urbanizzazione*, dettagliati appresso per l'importo di 3.312,08 euro [2 x (961,29 + 694,75) euro = 3.312,08 euro] [allegato 09.13] (L. n. 326/2003, art. 32, commi 34 e 37; L. R. Campania 18.11.2004 n. 10, art. 6, comma 3):**
  - ✓ **coefficiente di tipologia ("*8%*" per "*LUSSO*", "*3%*" per "*MEDIA*" e "*2%*" per "*ECONOMICA*") "a" = 2%;**
  - ✓ **coefficiente di destinazione ("*4%*" per "*NON RESIDENZIALE*" e "*3%*" per "*RESIDENZIALE*") "b" = 3%;**
  - ✓ **coefficiente di ubicazione ("*5%*" per "*ZONA COSTIERA*", "*2,75%*" per "*ZONE DIVERSE*" e "*2,25%*" per "*ZONE A-B-C*") "c" = 2,25% in quanto trattasi di zona A [allegato 09.01];**
  - ✓ **coefficiente di destinazione urbanistica valutati nella zona A [allegato 09.01] in argomento ("*0,83*" per "*Nuove costruzioni residenziali (compreso il cambio d'uso di sottotetti in abitazione*"; "*0,20%*" per "*Nuova edilizia convenzionata e sovvenzionata*", "*Interventi di ristrutturazione con incremento di superficie*", "*Interventi di ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso*" e "*Interventi di ristrutturazione non convenz. fuori art. 9 L. 10/77*"; "*0,92%*" per "*Edilizia terziaria direzionale o Commerciale*"; "*1,00%*" per "*Edilizia turistica residenziale*"; "*0,40%*" per "*Attrezzature di tempo libero*") "C" = 0,20 in quanto trattasi di un intervento *"di ristrutturazione con incremento di superficie"*;**
  - ✓ ***costo di costruzione* = 183,34 euro/mq x ("a" + "b" + "c") x *superficie***

complessiva **= 183,34 euro/mq x (2% + 3% + 2,25%) x 72,32 mq = 961,29 euro, atteso che la *superficie complessiva* da condonare è di 72,32 mq (62,86 mq + 9,46 mq = 72,32 mq) ed è ottenuta sommando quella della porzione al quarto piano di 62,86 mq (19,38 mq + 2,80 mq + 3,23 mq + 19,00 mq + 18,45 mq = 62,86 mq), pari alla somma delle *superfici utile abitabili* di 19,38 mq del *salone*, di 2,80 mq del *servizio igienico*, di 3,23 mq del *vano con lavabo e lavatoio*, di 19,00 mq del *soggiorno con camino* e di 18,45 mq della *cucina*), e quella della porzione al quinto piano di 9,46 mq;**

- ✓ ***oneri di urbanizzazione*** **= 9,16 euro/mc x "C" x *volume vuoto per pieno* = 9,16 euro/mc x 0,20 x 379,23 mc = 694,75 euro, atteso che il *volume vuoto per pieno* da condonare è di 379,23 mc (345,31 mc + 33,92 mc = 379,23 mc) ed è ricavato dalla somma tra quello degli ambienti interni della porzione al quarto piano, pari a 345,31 mc (87,42 mq x 3,95 m = 336,57 mc) ed ottenuto moltiplicando la *superficie lorda* di 87,42 mq per l'altezza interna di 3,35 m amplificata di 0,60 m per tener conto della metà degli spessori dei solai di calpestio e di copertura, e quello dell'abusiva ampliata porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*", pari a 336,57 mc (8,81 mq x 3,85 m = 33,92 mc) ed ottenuto moltiplicando la *superficie lorda* di 8,81 mq per l'altezza interna di 3,25 m amplificata di 0,60 m per tener conto della metà degli spessori dei solai di calpestio e di copertura;**

- ❖ **la domanda di sanatoria è soggetta al pagamento dei *diritti istruttori comunali* ex Delibera di Giunta Comunale del Comune di Napoli n. 97 del 3.4.2020 [allegato 09.13] pari a 935,00 euro per "*Permessi di costruire a titolo oneroso secondo*" "*scaglioni di contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione)*" che nel caso specifico, trattandosi di un *contributo di costruzione* di 3.312,08 euro, riguardano lo scaglione "*fino a*" "*5.000,00*" euro;**
- ❖ **la domanda di sanatoria va corredata dei seguenti documenti elaborati da un tecnico abilitato all'esercizio professionale (L. n. 326/2003, art. 32, comma**

35; L. R. Campania 18.11.2004 n. 10, art. 4) al quale spetta un *compenso per gli adempimenti di condono edilizio* stimato in 2.000,00 euro: dichiarazione del futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato (D. P. R. 28.12.2000 n. 445, art. 47, comma 1) con allegata documentazione fotografica dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo; documenti comprovanti l'ultimazione delle opere abusive entro il 31.3.2003; perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e certificazione redatta attestante l'idoneità statica delle opere eseguite; grafici di condono; accatastamento, congruo ai grafici di condono, al Catasto Fabbricati (dichiarazione catastale con software "DOCFA" - "DOcumento Catasto FAbbricati") che, peraltro, è riconducibile a quello utile a regolarizzare la conformità catastale ex comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985.

La sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento* pignorato (figg. 38, 39, 91, 92, 93, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04], dovute all'edificazione abusiva della variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni della porzione al quarto piano, della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" e del *terrazzo dello sbarco della scala interna*, percorribile in regime speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) è l'unica che viene presa in considerazione e quindi valorizzata poiché (cfr. paragrafi 3.2, 3.4, 3.6 e 3.7):

- **da un lato, la difformità urbanistico-edilizia dovuta all'edificazione abusiva della variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni della porzione al quarto piano, qualificabile come un intervento "*di manutenzione straordinaria*" "leggera" "*che non*" altera la "*volumetria*", le "*destinazioni d'uso*" e le "*parti strutturali*" ed autorizzabile con Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. (D. P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera b, art. 6, art. 6-bis, art. 10, art. 22 e art. 23; D. Lgs. 222/2016, Tabella A, sezione II, attività "3" "manutenzione straordinaria**

leggera"), è anche sanabile in regime ordinario (D. P. R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) poiché tale variazione non è incompatibile, ai fini del rilascio di una Cuna Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. in sanatoria (D. P. R. n. 380/2001, art. 6, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5, art. 10, art. 22 e art. 23) redatta a cura del futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato, alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento) ovverosia ai predetti artt. 26, 58, 69 e 71 e al vincolo geomorfologico di "*area stabile"* della vigente *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* o *VPRG* approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.20043 dell'11.6.2004;

- **ma dall'altro lato, la difformità urbanistico-edilizia dovuta all'edificazione abusiva della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*", qualificabile come un intervento "*di nuova costruzione*" riguardante "*l'ampliamento di*" "*manufatti edilizi fuori terra o interrati*" "*esistenti all'esterno della sagoma esistente*" (D. P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera e.1; attività "9" "nuova costruzione di manufatto edilizio" della sezione II della Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016) ed autorizzabile con Permesso di Costruire o P. d. C. (D. P. R. n. 380/2001, art. 10, comma 1, lettera a), nonché la difformità urbanistico-edilizia dovuta all'edificazione abusiva del *terrazzo dello sbarco della scala interna*, qualificabile come un intervento "*di ristrutturazione edilizia*" "pesante" (D. P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d; attività "8" "ristrutturazione (cosiddetta "pesante")" della sezione II della Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016) ed autorizzabile con Permesso di Costruire o P. d. C. o Segnalazione Certificata di Inizio Attività o S. C. I. A. in alternativa al Permesso di Costruire (D. P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d, art. 10, comma 1, lettera c e art. 23, comma 1, lettera a), non sono anche sanabili in regime ordinario (D. P. R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) poiché sia**

"*l'ampliamento*" che la "*ristrutturazione edilizia*" "pesante" sono incompatibili, ai fini del conseguimento dell'Accertamento di Conformità con rilascio del Permesso in sanatoria (D. P. R. n. 380/2001, art. 36, comma 1), almeno alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento) ovverosia ai predetti artt. 26, 58, 69 e 71 e al vincolo geomorfologico di "*area stabile*" della vigente *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* o *VPRG* approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.20043 dell'11.6.2004.

Le difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento* pignorato (figg. 38, 39, 91, 92, 93, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04], dovute all'edificazione abusiva sia del *corridoio*, del *disimpegno*, del *bagno*, della *camera da letto grande*, della *camera da letto piccola*, del *cucinino* e del *terrazzo del cucinino* che occupano l'intera porzione al quinto piano, composta da un *volume abitativo con adiacente terrazza*, di un'*aliena abitazione* (fig. 96) posta al quarto e quinto piano e censita [allegato 06.17] nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], e sia della porzione più grande (13,32 mq) del *terrazzo grande* che occupa la copertura al quinto piano di un *originario* "*terrazzo*" o "*terrazzino*", poi trasformato in volume edificato, di un'*aliena casa* (figg. 97 e 98) posta al quarto piano e censita [allegato 06.07] nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], essendosi consumate su proprietà aliene non sono sanabili in regime speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) e ordinario (D. P. R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) e, conseguentemente, sono da demolire con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. (il D. P. R. n. 380/2001 non censisce la demolizione senza ricostruzione ma solo la demolizione con ricostruzione -art. 3, comma 1, lettera d-, per cui, in virtù del principio di residualità, la demolizione senza ricostruzione, non essendo soggetta all'Edilizia Libera o E. L. di cui all'art. 6, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività o S. C. I. A. di cui all'art. 22, alla

Segnalazione Certificata di Inizio Attività o S. C. I. A. in alternativa al Permesso di Costruire o P. d. C. di cui all'art. 23 e al Permesso di Costruire o P. d. C. di cui all'art. 10, è autorizzabile con la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. di cui all'art. 6-bis) redatta a cura dei proprietari di un'*aliena abitazione* e di un'*aliena casa* ma con oneri gravanti sul futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato, previo sborso ad un tecnico delle *spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento pignorato relative agli abusi su proprietà aliene* (Sruesa), stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 12.151,00 euro (Sruesa = 151,00 euro + 10.000,00 euro + 2.000,00 euro = 12.151,00 euro), dettagliabili nei *diritti di istruttoria della C. I. L. A.* (151,00 euro per "*Comunicazione di inizio lavori con asseverazione tecnica (C. I. L. A.)*" ai sensi della Disposizione Dirigenziale del Comune di Napoli n. 874 del 10.12.2024) [allegato 09.14], nel *costo dei lavori di demolizione degli abusi* (importo stimato di 10.000,00 euro in base ai correnti prezzi del mercato edilizio) e negli *oneri professionali per la redazione della C. I. L. A. e per la direzione dei lavori di demolizione* (importo stimato di 2.000,00 euro) (cfr. paragrafi 3.2, 3.4, 3.6 e 3.7).

- **Difformità energetica, dovuta all'obbligatorio (la vendita giudiziaria dell'*appartamento* è una cessione di un'unità residenziale che non è esclusa dall'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005 e dall'Appendice A dell'Allegato 1 del D. M. 26.6.2015) ma inesistente Attestato di Prestazione Energetica o APE ex D. Lgs. n. 192/2005 (non consente di dedurre alcunché in merito all'esistenza dell'APE il reperito titolo d'acquisto in favore dell'esecutato [redacted], rappresentato dalla compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 15.10.2004 -rep./racc. 51973/17434- [allegato 05.01], in quanto anteriore all'entrata in vigore del D. Lgs. n. 192/2005), sanabile con un Attestato redatto a cura del futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato previo sborso ad un tecnico delle *spese di regolarizzazione energetica***

dell'appartamento pignorato **(Sre) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 300,00 euro.**

- Priva di difformità degli oneri condominiali, dovute agli insoluti oneri condominiali ordinari e straordinari dell'ultimo biennio ex art. 63 Disp. Att. C. C., in quanto le dichiarazioni rese dall'esecutato [redacted] (nato a [redacted] l'[redacted]; identificato con carta d'identità elettronica [redacted] con scadenza del 1.10.2026) nel sopralluogo del 12.3.2025 **[allegato 02.02]** non hanno consentito di determinare l'esistenza del Condominio, dell'Amministratore del Condominio e degli eventuali oneri condominiali insoluti.

3.5 QUESITO "E" REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il quesito "E" viene appresso indicato **[allegato 01.02]**:

"***- 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 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). 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. con 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: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro

eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., 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".

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

La visura urbanistica telematica della particella di terreno [redacted] del foglio [redacted] del Catasto Terreni di Napoli **[allegato 06.01]** ove insiste l'*appartamento* pignorato **(figg. 38 e 39)** **[allegato 03.01]** **[allegato 03.02]** effettuata sulla pagina web *https://servizionline.comune.napoli.it/web/napoli/visore-urbanistico* del portale *Piattaforma Online per la Trasmissione ed Erogazione dei Servizi* (*POTESs*) del Comune di Napoli al fine di estrarre le norme di attuazione della vigente *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* o *VPRG* approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.2004 **[allegato 09.01]**, la visura urbanistica telematica effettuata sulla pagina web *http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1100* del sito del Comune di Napoli *https://www.comune.napoli.it* al fine di estrarre le norme di attuazione della *Variante di Salvaguardia* al *Piano Regolatore Generale* di Napoli del 1972 **[allegato 09.02]**, la certificazione con prot. 4085 del 10.3.2025 sui vincoli archeologici, artistici e paesaggistici della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli **[allegato 09.05]**, la visura telematica dei fabbricati demaniali del vico Croce S. Agostino (alla Zecca) di Napoli effettuata sulla pagina web *https://dati.agenziademanio.it/#/geolocalizzazione* del portale dell'Agenzia del Demanio della Regione Campania *https://dati.agenziademanio.it* **[allegato 09.06]**, lo stralcio telematico dei fabbricati demaniali di Napoli effettuato sulla pagina web

https://dati.agenziademanio.it/#/opendatademaniali del medesimo portale **[allegato 09.07]**, e la certificazione con prot. PG/2025/0281505 del 6.6.2025 della Sezione Usi Civici della Regione Campania **[allegato 09.08]** fanno emergere che tale *appartamento* **(cfr. paragrafo 3.3)**:

- dall'11.6.2004 rientra nel perimetro delle aree sottoposte alle norme dettate dagli artt. 26 ("*Zona A – Insediamenti di interesse storico*"), 58 ("*Aree di interesse archeologico*"), 69 ("*Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco*"), 71 ("*Blocco preottocentesco con vanella*") e dal vincolo geomorfologico di "*area stabile*" dettata dalla tav. 12 della vigente *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* o *VPRG* approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.2004 **[allegato 09.01]**;
- dal 29.6.1998 è soggetto alle norme dell'art. 17 ("*Zona B: Risanamento conservativo*") della *Variante di Salvaguardia* al *Piano Regolatore Generale* di Napoli del 1972, approvata con D. P. G. R. C. n. 9297 del 29.6.1998 **[allegato 09.02]**.

Non è stato acquisito alcun certificato di destinazione urbanistica poiché, ai sensi del comma 2, dell'art. 30 del D. P. R. n. 380/2001, la stipula del decreto di trasferimento per l'*appartamento* pignorato **(figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 04.04] [allegato 04.05]** non è soggetta all'allegazione di tale certificato poiché si tratta della vendita di edifici e non di terreni.

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

L'*appartamento* pignorato (figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02] è, atteso che presenta porzioni poste al quarto e quinto piano, primitivamente legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio poiché, in assenza di titoli abilitativi edilizi con relativi grafici abilitativi edilizi desumibili:

- **dal titolo di proprietà in favore dell'esecutato [allegato 05.01],**
- **dagli ulteriori sei titoli di provenienza [allegato 05.02] [allegato 05.03] [allegato 05.04] [allegato 05.05] [allegato 05.06] [allegato 05.07],**
- **dalla certificazione edilizia con prot. PG/2025/511022 del 4.6.2025 della Area**

Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli [allegato 09.09],

- **dalla certificazione edilizia con prot. P.G./2025/486449 del 27.5.2025 della Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli [allegato 09.10],**
- **dalla certificazione edilizia con prot. PG/2025/0577701 del 26.6.2025 della Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli [allegato 09.11],**
- **dalla certificazione edilizia con prot. PG/2025/0573067 del 25.6.2025 della Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Condono Edilizio del Comune di Napoli [allegato 09.12],**

è stato edificato certamente prima della data del 16.11.1935, allorquando l'edificazione non era subordinata ad alcuna autorizzazione edilizia, e segnatamente prima del 4.5.1923 in quanto non è altro che uno dei tre quartini (dizione napoletana per indicare appartamenti) con interni 10, 11 e 12, di cui uno posto solo al quarto piano e gli altri due posti al quarto e quinto piano, originatosi per trasformazione, avvenuta nel periodo che va dalla compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 18.9.1937 [allegato 05.05] alla vendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 14.2.1970 [allegato 05.04], di due quartini diruti posti al quarto piano, di cui uno a destra, presente nelle compra-vendite o compravendite stipulate dai notai [redacted] di Napoli il 17.8.1922 [allegato 05.07] e [redacted] di [redacted] il 18.9.1937 [allegato 05.05], e uno a sinistra, presente nelle compra-vendite o compravendite stipulate dai notai [redacted] di [redacted] il 4.5.1923 [allegato 05.06] e [redacted] di [redacted] il 18.9.1937 [allegato 05.05]. Infatti, l'art. 1 del primo *Regolamento Edilizio di Napoli* entrato in vigore il giorno 16.11.1935 (approvato dal Commissario Straordinario di Governo con le deliberazioni 15.9.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 Divisione II; omologato dal M. LL. PP. - Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche il 30.10.1935 n. 14616 Divisione VII) ha introdotto a partire da questo giorno l'obbligo di tale

autorizzazione precisando che "*nel territorio del Comune di Napoli*" **...** "*non è permesso eseguire senza preventiva licenza del Sindaco*" **… la ...** "*costruzione di nuovi edifici, sopralzi od ampliamenti di quelli esistenti*"**.**

Per completezza si rappresenta che a far data dal 17.10.1942, giorno in cui è entrato in vigore l'art. 31 della legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942, è stato istituito in tutti i Comuni italiani l'obbligo della licenza di costruzione per chiunque intendesse "*eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o aspetto nei centri abitati ed ove*" esistesse "*il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione*" dell'aggregato urbano.

Conseguentemente, ribadita la succitata assenza di grafici abilitativi edilizi [allegato 05.01] [allegato 05.02] [allegato 05.03] [allegato 05.04] [allegato 05.05] [allegato 05.06] [allegato 05.07] [allegato 09.09] [allegato 09.10] [allegato 09.11] [allegato 09.12], la primitiva consistenza edilizia legittima dell'*appartamento* è riconducibile alla sua più remota planimetria catastale risalente al 28.12.1939 (fig. 90) (D. P. R. n. 380/2001, art. 9-bis, comma 1-bis, 4° periodo) e la relativa dichiarazione di abitabilità/agibilità (D. P. R. n. 380/2001, art. 24) non era necessaria (cfr. paragrafo 3.2).

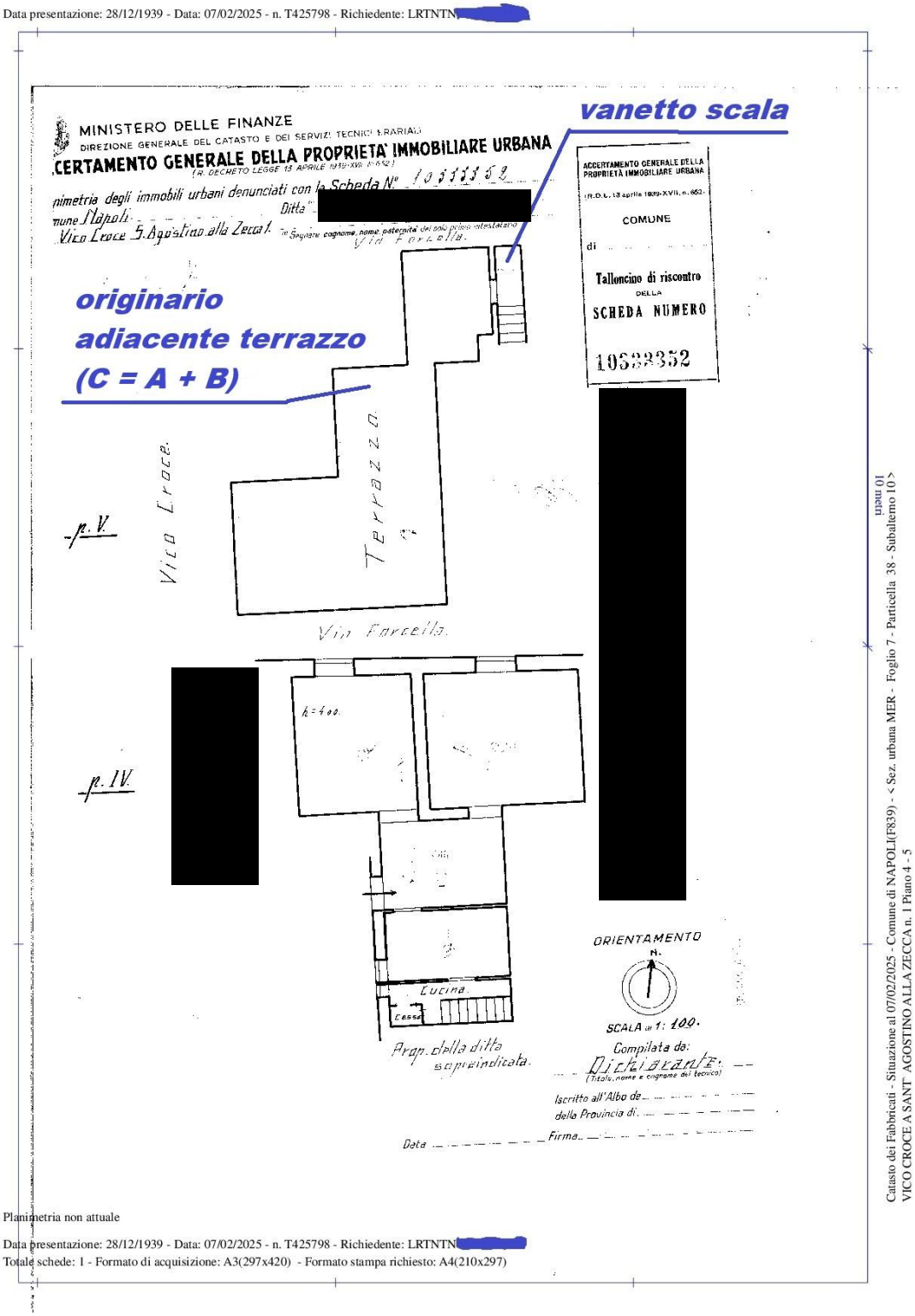


Fig. 90 – Più remota planimetria catastale dell'*appartamento* risalente al 28.12.1939

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

L'*appartamento* pignorato è gravato da difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla sua primitiva legittimità urbanistico-edilizia che, attesi:

- **la presenza della porzione posta al quarto piano dell'*appartamento* nelle compra-vendite o compravendite o vendite stipulate dai notai [redacted] di [redacted] il 17.8.1922 [allegato 05.07] e il 4.5.1923 [allegato 05.06], [redacted] di [redacted] il 18.9.1937 [allegato 05.05], [redacted] di [redacted] il 14.2.1970 [allegato 05.04], [redacted] di [redacted] il 20.11.1980 [allegato 05.03] e [redacted] di [redacted] il 22.12.1998 [allegato 05.02] e il 15.10.2004 [allegato 05.01],**
- **la presenza della porzione posta al quinto piano dell'*appartamento*, costituita per la frazione dotata di volumetria solo da un "*piccolo stanzino*" o da uno "*stanzino*", nelle vendite o compravendite stipulate dai notai [redacted] di [redacted] il 14.2.1970 [allegato 05.04], [redacted] di [redacted] il 20.11.1980 [allegato 05.03] e [redacted] di [redacted] il 22.12.1998 [allegato 05.02] e il 15.10.2004 [allegato 05.01],**
- **la ribadita circostanza che l'*appartamento* non è altro che uno dei tre quartini con interni 10, 11 e 12, di cui uno posto solo al quarto piano e gli altri due posti al quarto e quinto piano, originatosi per trasformazione, avvenuta nel periodo che va dalla compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 18.9.1937 [allegato 05.05] alla vendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 14.2.1970 [allegato 05.04], di due quartini diruti posti al quarto piano [allegato 05.05] [allegato 05.06] [allegato 05.07],**
- **la ribadita assenza di grafici abilitativi edilizi [allegato 05.01] [allegato 05.02] [allegato 05.03] [allegato 05.04] [allegato 05.05] [allegato 05.06] [allegato 05.07] [allegato 09.09] [allegato 09.10] [allegato 09.11] [allegato 09.12],**
- **l'esistenza dell'ultima planimetria catastale dell'*appartamento* risalente all'1.7.1969 (fig. 89),**

nonché sula base del confronto tra la consistenza edilizia legittima di tale *appartamento*, riconducibile alla più remota planimetria catastale risalente al 28.12.1939 (fig. 90), e la consistenza edilizia odierna, riconducibile all'odierno stato di fatto rilevato nei sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025 (figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02], sono dovute (cfr. paragrafo 3.2):

- **all'edificazione abusiva, avvenuta successivamente al 1.7.1969 (figg. 89 e 90), di una variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni della porzione al quarto piano (fig. 38) dell'*appartamento* pignorato (fig. 94) [allegato 03.03];**
- **all'edificazione abusiva sul legittimo *vanetto scala* (figg. 89 e 90), occupato dalla porzione più piccola (1,75 mq) dello *sbarco della scala interna* (fig. 39), con *originario adiacente terrazzo* (figg. 89 e 90), occupata dal *terrazzo medio*, dal *terrazzo piccolo,* dalla porzione più piccola (12,52 mq) del *terrazzo grande* e dalla porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna*, della porzione al quinto piano (fig. 39) dell'*appartamento* pignorato, avvenuta nel periodo 28.12.1939-1.7.1939 (figg. 89 e 90), della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* (fig. 39) che occupa il succitato "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" (figg. 93 e 95) [allegato 03.04];**
- **all'edificazione abusiva in adiacenza al legittimo *vanetto scala* con *originario adiacente terrazzo* (figg. 89 e 90) della porzione al quinto piano (fig. 39) dell'*appartamento* pignorato, avvenuta antecedentemente al 14.4.1992 (figg. 91 e 92) [allegato 09.04], del *terrazzo dello sbarco della scala interna* (figg. 39, 93 e 95) [allegato 03.04];**
- **all'edificazione abusiva in adiacenza al legittimo *vanetto scala* con *originario adiacente terrazzo* (figg. 89 e 90) della porzione al quinto piano (fig. 39) dell'*appartamento* pignorato del *corridoio*, del *disimpegno*, del *bagno*, della *camera da letto grande*, della *camera da letto piccola*, del *cucinino* e del *terrazzo del cucinino* (fig. 39) che occupano l'intera porzione al quinto piano, composta da un *volume abitativo con adiacente terrazza*, di un'*aliena abitazione* (fig. 96), posta al quarto e quinto piano, con accesso dal civico 3 del vico Tarallari a**

Forcella, in testa alla [redacted] di [redacted] e censita [allegato 06.17] nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted] (zona censuaria 13, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 141,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 136,00 mq, rendita 232,41 euro) (figg. 93 e 95) [allegato 03.04];

- **all'edificazione abusiva in adiacenza al legittimo *vanetto scala* con *originario adiacente terrazzo* (figg. 89 e 90) della porzione al quinto piano (fig. 39) dell'*appartamento* pignorato della porzione più grande (13,32 mq) del *terrazzo grande* (fig. 39) che occupa la copertura al quinto piano di un *originario* "*terrazzo*" o "*terrazzino*", poi trasformato in volume edificato, di un'*aliena casa* (figg. 97 e 98), posta al quarto piano, con accesso dal civico 1 della via Sant'Agostino (alla Zecca), in testa all'[redacted] e censita [allegato 06.07] nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted] (zona censuaria 13, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 56,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 52,00 mq, rendita 216,91 euro) (figg. 93 e 95) [allegato 03.04].**

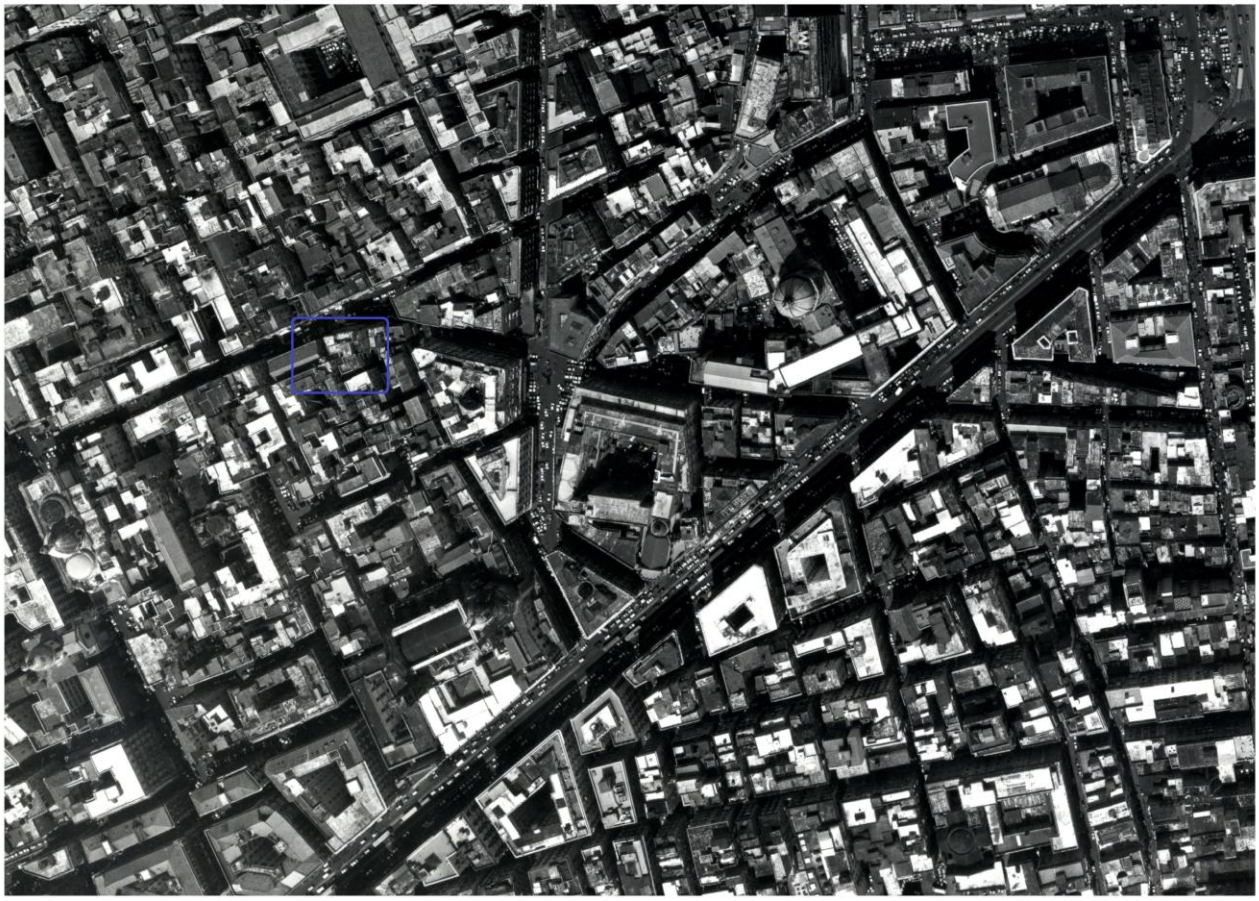
2. V**olo Società Avioriprese Jet Executive S.p.A. del 1998** - strisciata 11 C, fotogramma 211.
vico Croce S. Agostino alla Zecca

Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa, piazza Cavour 42, tel. 0817957929-13
E-mail: pianificazione.urbanistica@comune.napoli.it; Pec: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Fig. 91 - Foto storica ripresa dalla [redacted] il 16.7.1998, strisciata/fotogramma 11C/211, riguardante il *fabbricato* di Napoli con accesso al civico 1 di vico Croce S. Agostino (alla Zecca)

Allegato

1. **Volo Comune di Napoli del 1992** - strisciata 13, fotogramma 198
vico Croce S. Agostino alla Zecca



Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa, piazza Cavour 42, tel. 0817957929-13
E-mail: pianificazione.urbanistica@comune.napoli.it; Pec: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

Fig. 92 - Foto storica ripresa dal [redacted] il 14.4.1992, strisciata/fotogramma 13/198, riguardante il *fabbricato* di Napoli con accesso al civico 1 di vico Croce S. Agostino (alla Zecca)

Fig. 93 - Planimetria satellitare della copertura del *fabbricato* e degli adiacenti edifici estratta da www.google/maps il 27.11.2025

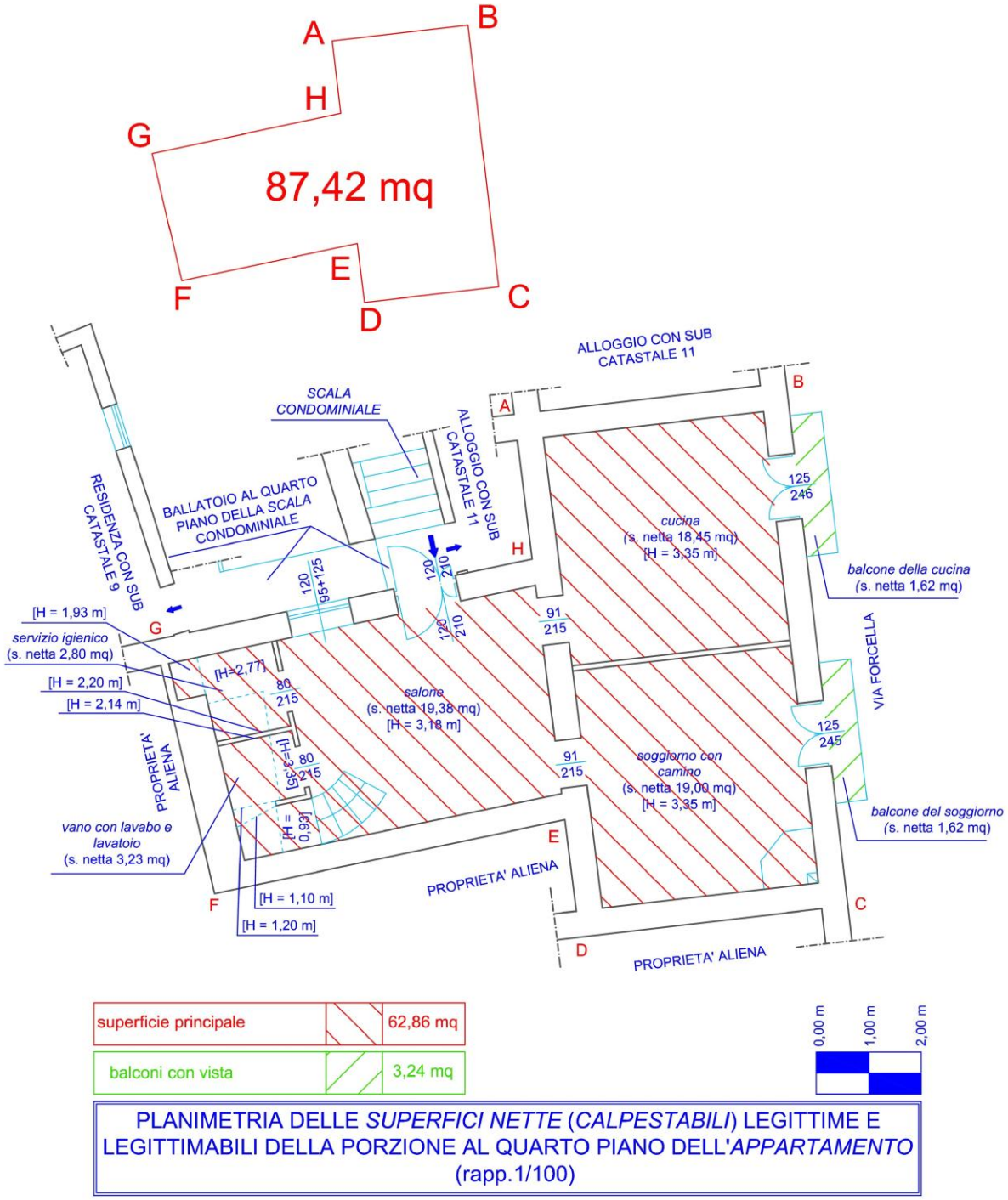


Fig. 94 - Planimetria urbanistica attuale delle *superfici nette* (*calpestabili*) legittime e legittimabili della porzione al quarto piano dell'*appartamento* risalente ai sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025

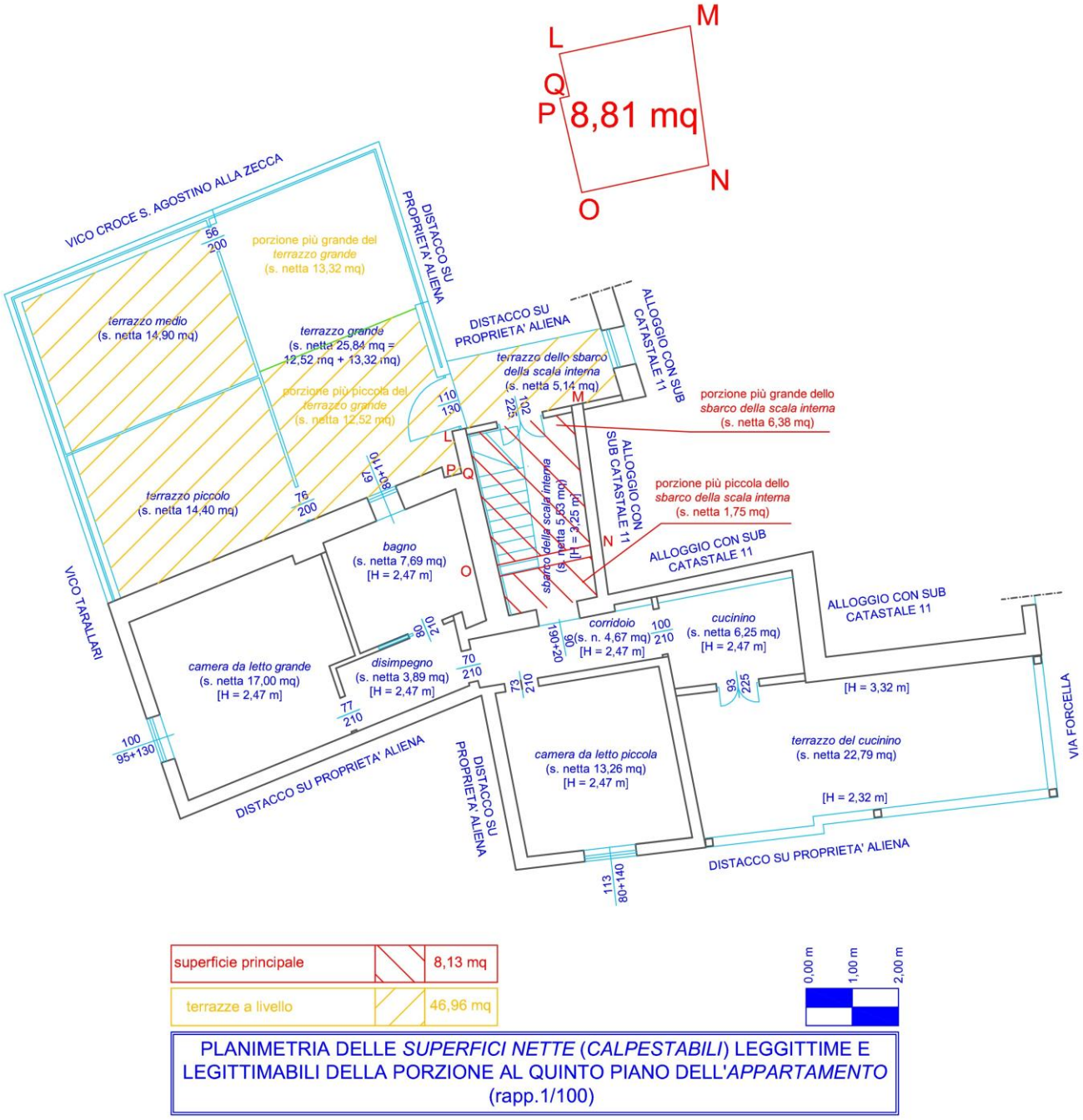


Fig. 95 - Planimetria urbanistica attuale delle *superfici nette* (*calpestabili*) legittime e legittimabili della porzione al quinto piano dell'*appartamento* risalente ai sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025

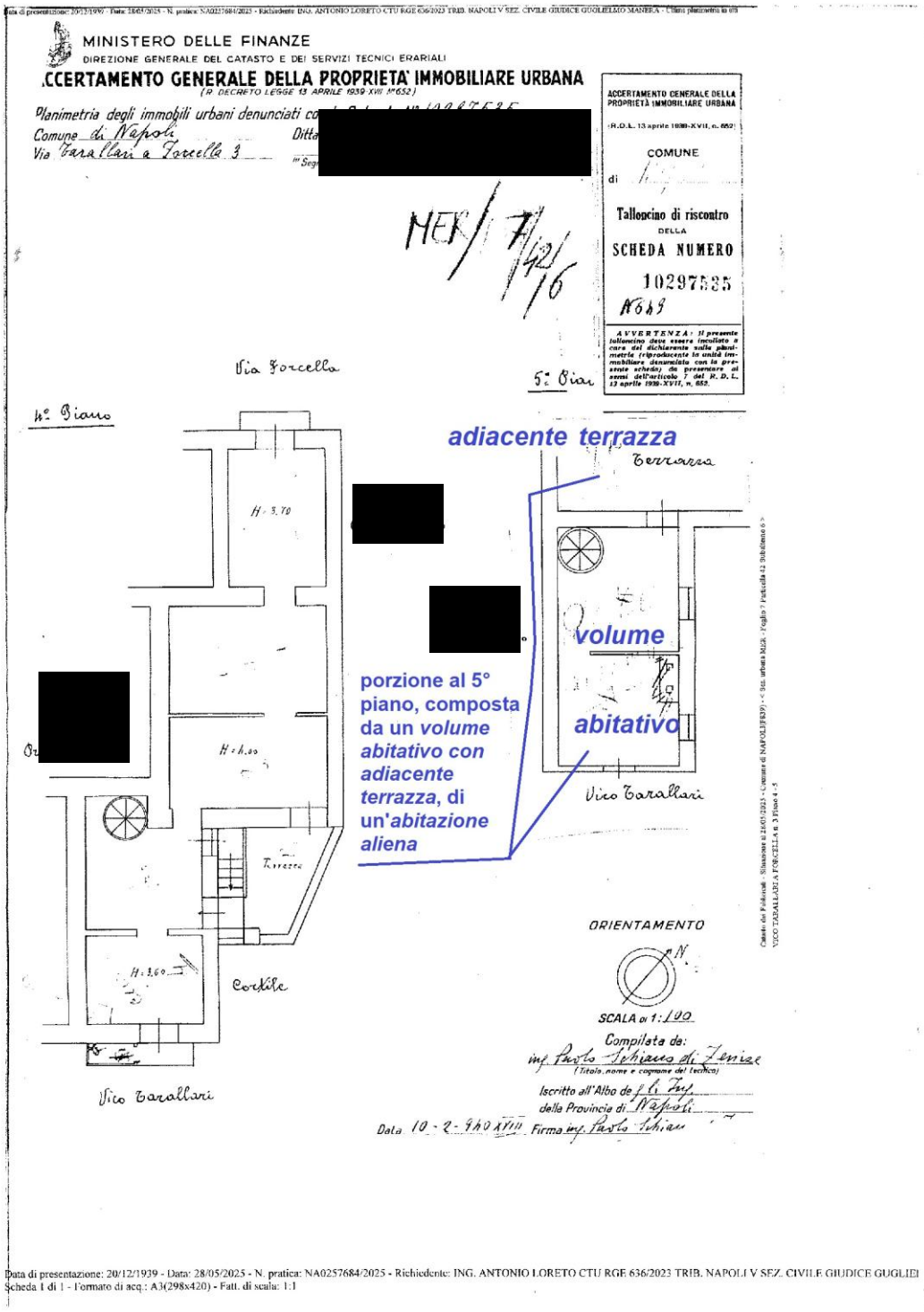


Fig. 96 - Planimetria catastale di un'*aliena abitazione* in testa alla [redacted] censita nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted] risalente al 20.12.1939

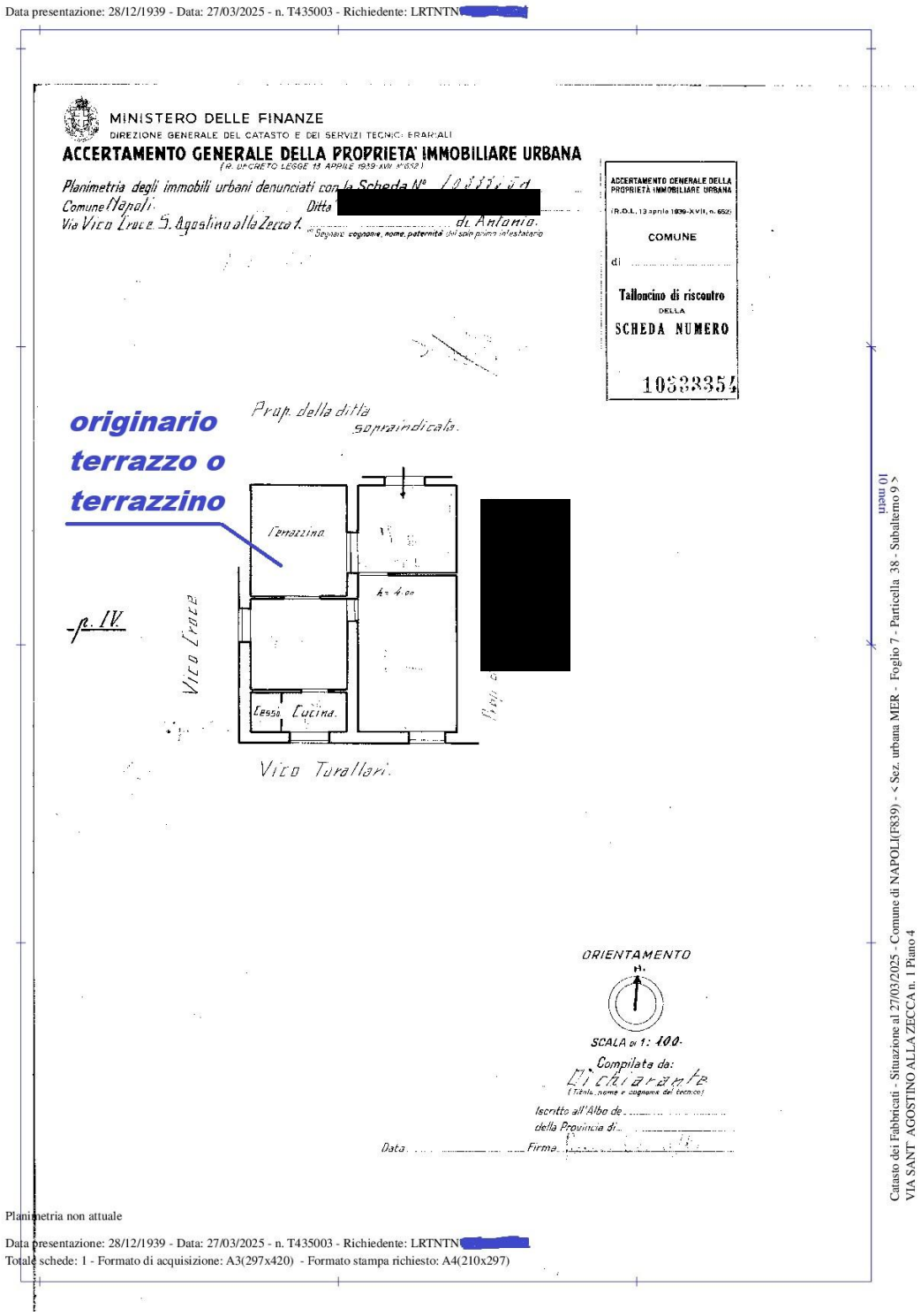


Fig. 97 - Planimetria catastale di un'*aliena casa* in testa all'[redacted] censita nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted] risalente al 28.12.1939

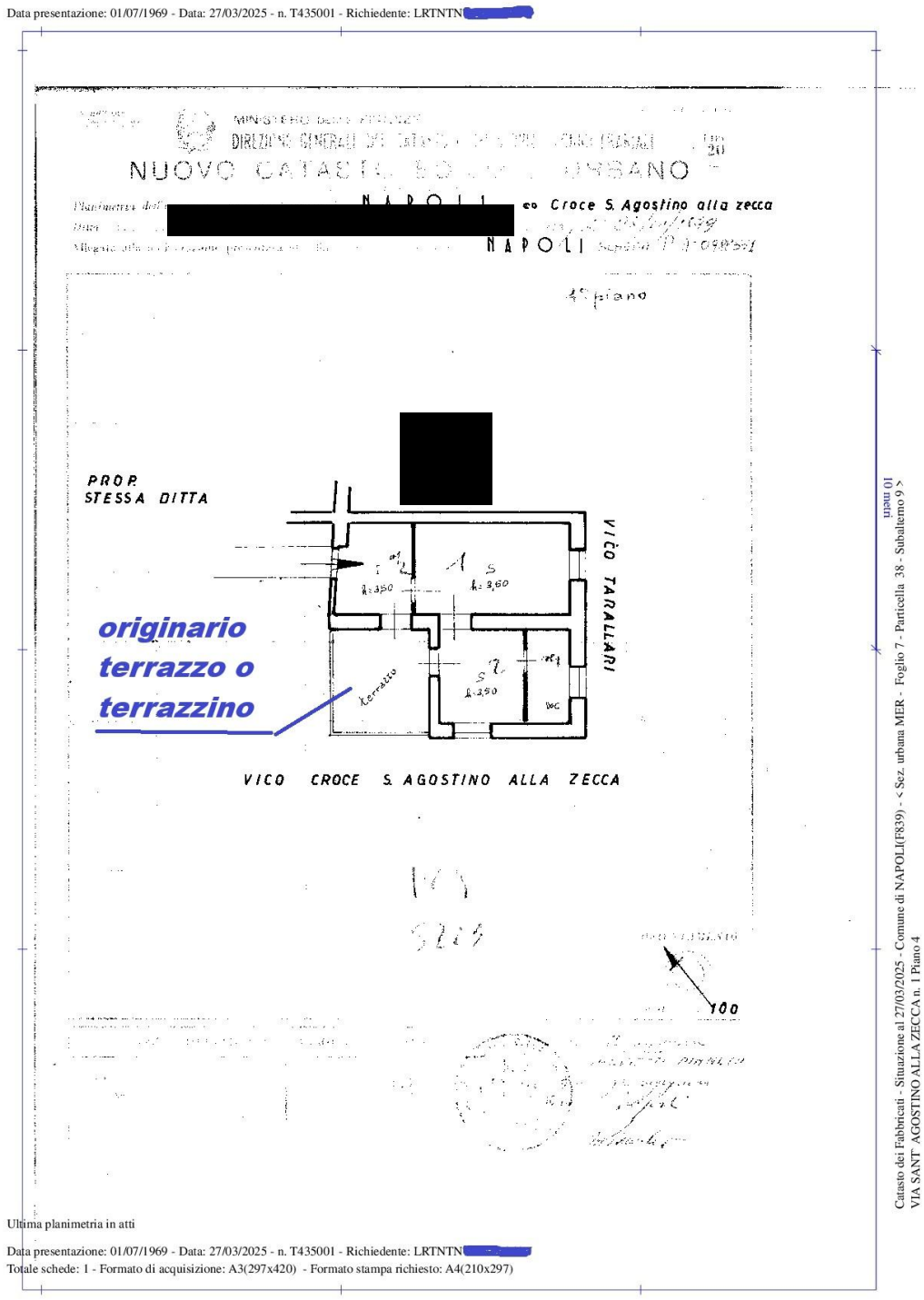


Fig. 98 - Planimetria catastale di un'*aliena casa* in testa all'[redacted] censita nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted] risalente all'1.7.1969

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

Il futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato **(figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02]** potrebbe sanare le difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla sua primitiva legittimità urbanistico-edilizia **(figg. 91, 92, 93, 94 e 95) [allegato 03.03] [allegato 03.04]** facendo ricorso alla **(cfr. paragrafo 3.2)**:

- Sanatoria in regime speciale introdotta dal comma 6 dell'art. 40 della L. n. 47/1985 secondo il quale, nella "*ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della*" medesima "*legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive*", può essere presentata "*domanda di sanatoria*" "*entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della*" stessa "*legge*". La sanatoria speciale rende anche possibile la stipulazione del decreto di trasferimento immobili pur in presenza di un immobile abusivo, così come si evince dai commi 2 e 5 dell'art. 40 della L. n. 47/1985. Per l'applicabilità della sanatoria in regime speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6), si chiarisce che, stante il richiamo dell'intera normativa del 1° condono ex L. n. 47/1985 (in vigore dal 17.3.1985) contenuto nel successivo 2° condono ex L. n. 724/1994 (in vigore dal 1.1.1995) e nell'ultimo e 3° condono ex L. n. 326/2003 (in vigore dal 26.11.2003) di conversione con modifiche del D. L. 30.9.2003 n. 269 (in vigore dal 2.10.2003), la possibilità prevista dal comma 6 dell'art. 40 della L. n. 47/1985 può estendersi anche alle due successive leggi sul condono (Sentenza Cassazione Civile, sez. I, n. 4640 del 26.2.2009) (Consiglio Nazionale del Notariato - Studio n. 7-2008/E - Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 Legge n. 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio - approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 18.7.2008).
- Sanatoria in regime ordinario introdotta dai commi 5 e 5-bis dell'art. 46 D. P. R. n. 380/2001 secondo i quali nelle "*procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali*" l'aggiudicatario, "*qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del*

permesso di costruire in sanatoria", nonché della S. C. I. A. in alternativa al Permesso di Costruire (D. P. R. n. 380/2001, art. 23, comma 1) in sanatoria, "*dovrà presentare domanda di*" "*sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria*". La sanatoria ordinaria rende anche possibile la stipulazione del decreto di trasferimento immobili pur in presenza di un immobile abusivo, così come si evince dai commi 1, 5 e 5-bis dell'art. 46 del D. P. R. n. 380/2001.

Le difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento* pignorato (figg. 38, 39, 91, 92, 93, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04], dovute all'edificazione abusiva della variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni della porzione al quarto piano, della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" e del *terrazzo dello sbarco della scala interna*, sono sanabili in regime speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) secondo il combinato disposto del 3° condono di cui alla L. n. 326/2003 (in vigore dal 26.11.2003) di conversione del D. L. 30.9.2003 n. 269 (in vigore dal 2.10.2003) e della L. R. Campania 18.11.2004 n. 10 emendata dalla Sentenza della Corte Costituzionale del 6-10.2.2006 n. 49, previo sborso ad un tecnico delle *spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento pignorato relative al suo condono edilizio* (Sruesc), stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 7.709,08 euro (Sruesc = 516,00 euro + 946,00 euro + 3.312,08 euro + 935,00 euro + 2.000,00 euro = 7.709,08 euro), in quanto (cfr. paragrafi 3.2, 3.4, 3.6 e 3.7):

- **le ragioni di credito per cui si procede, fondate sul contratto di mutuo (fondiario) prestito casa stipulato dal notaio [redacted] di [redacted] il 9.12.1998 (rep./racc. 27917/8677) con successivo atto di erogazione e quietanza prestito casa stipulato dal notaio [redacted] di [redacted] il 22.12.1998 (rep./racc. 28073/8732), sono di data posteriore a quella dell'1.1.1995 di entrata in vigore del 2° condono edilizio di cui alla L. n. 724/1994 ma di data anteriore a quella del 2.10.2003 di entrata in vigore del D. L. 30.9.2003 n. 269**

convertito nel 3° condono edilizio di cui alla L. n. 326/2003 [allegato 04.01] [allegato 04.02] [allegato 04.03] [allegato 04.04];

- **gli abusi riguardano un ampliamento residenziale antecedente al 31.3.2003 con volumetria (*volume vuoto per pieno*), che si definirà appresso, di 379,23 mc non superiore almeno al limite volumetrico di 750,00 mc (L. n. 326/2003, art. 32, comma 25; L. R. Campania 18.11.2004 n. 10, art. 3, comma 2, lettera b);**
- **gli illeciti sono suscettibili di sanatoria poiché:**
  - **realizzati in assenza di vincoli di cui all'art. 32 della L. n. 47/1985 (L. n. 326/2003, art. 32, commi 26 e 27);**
  - **realizzati esternamente al perimetro dei comuni di cui all'art. 1 della L. R. Campania 10.12.2003 n. 21 rientranti nella zona rossa ad alto rischio vulcanico [allegato 09.03] della Pianificazione Nazionale d'Emergenza dell'Area Vesuviana del Dipartimento della Protezione Civile - Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano (L. R. Campania 18.11.2004 n. 10, art. 3, comma 2, lettera d);**
  - **l'edificazione abusiva della variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni della porzione al quarto piano è catalogabile come un abuso di "*Tipologia 6*" ("*Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizi*") sanabile pagando un'oblazione di 516,00 euro (L. n. 326/2003, art. 32, commi 26, 32, 33, 36, 38 e 39, allegato 1 e tabella C);**
  - **l'edificazione abusiva della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" e il *terrazzo dello sbarco della scala interna* è catalogabile come un abuso di "*Tipologia 1*" ("*Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*"), trattandosi della realizzazione di un nuovo volume e una nuova superficie esclusa dalle norme urbanistiche vigenti sia alla data del 2.10.2003 di entrata in vigore del D. L. 30.9.2003 n. 269 convertito nel 3° condono edilizio di cui**

alla L. n. 326/2003, ovverosia dall'art. 17 ("*Zona B: Risanamento conservativo*") della *Variante di Salvaguardia* al *Piano Regolatore Generale* di Napoli del 1972 approvata con D. P. G. R. C. n. 9297 del 29.6.1998 [allegato 09.02], e sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, ovverosia dagli artt. 26 ("*Zona A – Insediamenti di interesse storico"*), 58 ("*Aree di interesse archeologico"*), 69 ("*Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco"*) e 71 ("*Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco"*) e dal vincolo geomorfologico di "*area stabile"* della vigente *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale* e *la zona nord-occidentale* o *VPRG* approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.2004 [allegato 09.01], sanabile pagando un'oblazione unitaria di 100,00 euro/mq, a cui corrisponde, stante la *superficie complessiva* da condonare della porzione al quinto piano di 9,46 mq (6,38 mq + 60% 5,14 mq = 9,46 mq) ottenuta sommando la *superficie utile abitabile* di 6,38 mq relativa all'abusiva ampliata porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" e il 60% della *superficie non residenziale* di 5,14 mq relativa al *terrazzo dello sbarco della scala interna*, un'oblazione di 946,00 euro (9,46 mq x 100,00 euro/mq = 946,00 euro) (L. n. 326/2003, art. 32, commi 26, 32, 33, 36, 38 e 39, allegato 1 e tabella C);

- **l'edificazione abusiva è soggetta ad *oneri concessori*, pari alla somma del *costo di costruzione* e degli *oneri di urbanizzazione*, dettagliati appresso per l'importo di 3.312,08 euro [2 x (961,29 + 694,75) euro = 3.312,08 euro] [allegato 09.13] (L. n. 326/2003, art. 32, commi 34 e 37; L. R. Campania 18.11.2004 n. 10, art. 6, comma 3):**
  - **coefficiente di tipologia ("*8%*" per "*LUSSO*", "*3%*" per "*MEDIA*" e "*2%*" per "*ECONOMICA*") "a" = 2%;**
  - **coefficiente di destinazione ("*4%*" per "*NON RESIDENZIALE*" e "*3%*" per "*RESIDENZIALE*") "b" = 3%;**
  - **coefficiente di ubicazione ("*5%*" per "*ZONA COSTIERA*", "*2,75%*" per "*ZONE***

DIVERSE" e "*2,25%*" per "*ZONE A-B-C*") "c" = 2,25% in quanto trattasi di zona A [allegato 09.01];

- coefficiente di destinazione urbanistica valutati nella zona A [allegato 09.01] in argomento ("*0,83*" per "*Nuove costruzioni residenziali (compreso il cambio d'uso di sottotetti in abitazione*"; "*0,20%*" per "*Nuova edilizia convenzionata e sovvenzionata*", "*Interventi di ristrutturazione con incremento di superficie*", "*Interventi di ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso*" e "*Interventi di ristrutturazione non convenz. fuori art. 9 L. 10/77*"; "*0,92%*" per "*Edilizia terziaria direzionale o Commerciale*"; "*1,00%*" per "*Edilizia turistica residenziale*"; "*0,40%*" per "*Attrezzature di tempo libero*") "C" = 0,20 in quanto trattasi di un intervento *"di ristrutturazione con incremento di superficie"*;
- *costo di costruzione* = 183,34 euro/mq x ("a" + "b" + "c") x *superficie complessiva* = 183,34 euro/mq x (2% + 3% + 2,25%) x 72,32 mq = 961,29 euro, atteso che la *superficie complessiva* da condonare è di 72,32 mq (62,86 mq + 9,46 mq = 72,32 mq) ed è ottenuta sommando quella della porzione al quarto piano di 62,86 mq (19,38 mq + 2,80 mq + 3,23 mq + 19,00 mq + 18,45 mq = 62,86 mq), pari alla somma delle *superfici utile abitabili* di 19,38 mq del *salone*, di 2,80 mq del *servizio igienico*, di 3,23 mq del *vano con lavabo e lavatoio*, di 19,00 mq del *soggiorno con camino* e di 18,45 mq della *cucina*), e quella della porzione al quinto piano di 9,46 mq;
- *oneri di urbanizzazione* = 9,16 euro/mc x "C" x *volume vuoto per pieno* = 9,16 euro/mc x 0,20 x 379,23 mc = 694,75 euro, atteso che il *volume vuoto per pieno* da condonare è di 379,23 mc (345,31 mc + 33,92 mc = 379,23 mc) ed è ricavato dalla somma tra quello degli ambienti interni della porzione al quarto piano, pari a 345,31 mc (87,42 mq x 3,95 m = 336,57 mc) ed ottenuto moltiplicando la *superficie lorda* di 87,42 mq per l'altezza interna di 3,35 m amplificata di 0,60 m per tener conto della metà degli spessori dei solai di calpestio e di copertura, e quello dell'abusiva ampliata porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*", pari a 336,57 mc (8,81 mq x 3,85 m = 33,92 mc) ed ottenuto

moltiplicando la *superficie lorda* di 8,81 mq per l'altezza interna di 3,25 m amplificata di 0,60 m per tener conto della metà degli spessori dei solai di calpestio e di copertura;

- **la domanda di sanatoria è soggetta al pagamento dei *diritti istruttori comunali* ex Delibera di Giunta Comunale del Comune di Napoli n. 97 del 3.4.2020 [allegato 09.13] pari a 935,00 euro per "*Permessi di costruire a titolo oneroso secondo*" "*scaglioni di contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione)*" che nel caso specifico, trattandosi di un *contributo di costruzione* di 3.312,08 euro, riguardano lo scaglione "*fino a*" "*5.000,00*" euro;**
- **la domanda di sanatoria va corredata dei seguenti documenti elaborati da un tecnico abilitato all'esercizio professionale (L. n. 326/2003, art. 32, comma 35; L. R. Campania 18.11.2004 n. 10, art. 4) al quale spetta un *compenso per gli adempimenti di condono edilizio* stimato in 2.000,00 euro: dichiarazione del futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato (D. P. R. 28.12.2000 n. 445, art. 47, comma 1) con allegata documentazione fotografica dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo; documenti comprovanti l'ultimazione delle opere abusive entro il 31.3.2003; perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e certificazione redatta attestante l'idoneità statica delle opere eseguite; grafici di condono; accatastamento, congruo ai grafici di condono, al Catasto Fabbricati (dichiarazione catastale con software "DOCFA" - "DOcumento Catasto FAbbricati") che, peraltro, è riconducibile a quello utile a regolarizzare la conformità catastale ex comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985.**

La sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento* pignorato (figg. 38, 39, 91, 92, 93, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04], dovute all'edificazione abusiva della variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni della porzione al quarto piano, della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" e

del *terrazzo dello sbarco della scala interna*, percorribile in regime speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) è l'unica che viene presa in considerazione e quindi valorizzata poiché (cfr. paragrafi 3.2, 3.4, 3.6 e 3.7):

- **da un lato, la difformità urbanistico-edilizia dovuta all'edificazione abusiva della variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni della porzione al quarto piano, qualificabile come un intervento "*di manutenzione straordinaria*" "leggera" "*che non*" altera la "*volumetria*", le "*destinazioni d'uso*" e le "*parti strutturali*" ed autorizzabile con Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. (D. P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera b, art. 6, art. 6-bis, art. 10, art. 22 e art. 23; D. Lgs. 222/2016, Tabella A, sezione II, attività "3" "manutenzione straordinaria leggera"), è anche sanabile in regime ordinario (D. P. R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) poiché tale variazione non è incompatibile, ai fini del rilascio di una Cuna Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. in sanatoria (D. P. R. n. 380/2001, art. 6, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5, art. 10, art. 22 e art. 23) redatta a cura del futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato, alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento) ovverosia ai predetti artt. 26, 58, 69 e 71 e al vincolo geomorfologico di "*area stabile*" della vigente *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* o *VPRG* approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.20043 dell'11.6.2004;**
- **ma dall'altro lato, la difformità urbanistico-edilizia dovuta all'edificazione abusiva della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*", qualificabile come un intervento "*di nuova costruzione*" riguardante "*l'ampliamento di*" "*manufatti edilizi fuori terra o interrati*" "*esistenti all'esterno della sagoma esistente*" (D. P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera e.1; attività "9" "nuova costruzione di manufatto edilizio" della sezione II della Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016) ed autorizzabile con Permesso di Costruire o P. d. C. (D. P. R. n. 380/2001, art. 10, comma 1, lettera a),**

nonché la difformità urbanistico-edilizia dovuta all'edificazione abusiva del *terrazzo dello sbarco della scala interna*, qualificabile come un intervento "*di ristrutturazione edilizia*" "pesante" (D. P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d; attività "8" "ristrutturazione (cosiddetta "pesante")" della sezione II della Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016) ed autorizzabile con Permesso di Costruire o P. d. C. o Segnalazione Certificata di Inizio Attività o S. C. I. A. in alternativa al Permesso di Costruire (D. P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d, art. 10, comma 1, lettera c e art. 23, comma 1, lettera a), non sono anche sanabili in regime ordinario (D. P. R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) poiché sia "*l'ampliamento*" che la "*ristrutturazione edilizia*" "pesante" sono incompatibili, ai fini del conseguimento dell'Accertamento di Conformità con rilascio del Permesso in sanatoria (D. P. R. n. 380/2001, art. 36, comma 1), almeno alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento) ovverosia ai predetti artt. 26, 58, 69 e 71 e al vincolo geomorfologico di "*area stabile*" della vigente *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* o *VPRG* approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.20043 dell'11.6.2004.

Le difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento* pignorato (figg. 38, 39, 91, 92, 93, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04], dovute all'edificazione abusiva sia del *corridoio*, del *disimpegno*, del *bagno*, della *camera da letto grande*, della *camera da letto piccola*, del *cucinino* e del *terrazzo del cucinino* che occupano l'intera porzione al quinto piano, composta da un *volume abitativo con adiacente terrazza*, di un'*aliena abitazione* (fig. 96) posta al quarto e quinto piano e censita [allegato 06.17] nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], e sia della porzione più grande (13,32 mq) del *terrazzo grande* che occupa la copertura al quinto piano di un *originario* "*terrazzo*" o "*terrazzino*", poi trasformato in volume edificato, di un'*aliena casa* (figg. 97 e 98) posta al quarto piano e censita [allegato 06.07] nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted],

particella [redacted], sub [redacted], essendosi consumate su proprietà aliene non sono sanabili in regime speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) e ordinario (D. P. R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) e, conseguentemente, sono da demolire con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. (il D. P. R. n. 380/2001 non censisce la demolizione senza ricostruzione ma solo la demolizione con ricostruzione -art. 3, comma 1, lettera d-, per cui, in virtù del principio di residualità, la demolizione senza ricostruzione, non essendo soggetta all'Edilizia Libera o E. L. di cui all'art. 6, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività o S. C. I. A. di cui all'art. 22, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività o S. C. I. A. in alternativa al Permesso di Costruire o P. d. C. di cui all'art. 23 e al Permesso di Costruire o P. d. C. di cui all'art. 10, è autorizzabile con la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. di cui all'art. 6-bis) redatta a cura dei proprietari di un'*aliena abitazione* e di un'*aliena casa* ma con oneri gravanti sul futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato, previo sborso ad un tecnico delle *spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento pignorato relative agli abusi su proprietà aliene* (Sruesa), stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 12.151,00 euro (Sruesa = 151,00 euro + 10.000,00 euro + 2.000,00 euro = 12.151,00 euro), dettagliabili nei *diritti di istruttoria della C. I. L. A.* (151,00 euro per "*Comunicazione di inizio lavori con asseverazione tecnica (C. I. L. A.)*" ai sensi della Disposizione Dirigenziale del Comune di Napoli n. 874 del 10.12.2024) [allegato 09.14], nel *costo dei lavori di demolizione degli abusi* (importo stimato di 10.000,00 euro in base ai correnti prezzi del mercato edilizio) e negli *oneri professionali per la redazione della C. I. L. A. e per la direzione dei lavori di demolizione* (importo stimato di 2.000,00 euro) (cfr. paragrafi 3.2, 3.4, 3.6 e 3.7).

3.6 QUESITO "F" FORMAZIONE DEI LOTTI

Il quesito "F" viene appresso indicato **[allegato 01.02]**:

"- F -

Formazione dei lotti

1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione".

X-X-X-X NUMERO DEI LOTTI X-X-X-X

Considerato che ai sensi dell'art. 5 del R.D.L. 13.4.1939, n. 652 si "*considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio*", è evidente che l'*appartamento* pignorato **(figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02]** è da ritenersi un'unità immobiliare urbana indipendente vendibile in un lotto unico in quanto è dotato di autonomia funzionale e reddituale **(cfr. paragrafo 3.2)**.

X-X-X-X PIGNORAMENTO PRO QUOTA DEI BENI X-X-X-X

La questione in argomento non è pertinente al pignoramento in esame **[allegato 04.04] [allegato 04.05]** poiché quest'ultimo riguarda il diritto di proprietà, in testa all'esecutato [redacted] [redacted] (nato a [redacted] l'[redacted]), dell'*appartamento* **(figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02] (cfr. paragrafi 3.2 e 3.7)**.

X-X-X-X SCHEDE SINTETICHE DEI LOTTI X-X-X-X

Lotto unico. Diritto di proprietà, in testa all'esecutato [redacted] [redacted] (nato a [redacted] l'[redacted]), dell'unità immobiliare (cfr. capitoli/paragrafi 1, 2, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.7 e 4) [allegato 02] [allegato 03] [allegato 04] [allegato 05] [allegato 06] [allegato 07] [allegato 08] [allegato 09] [allegato 10]:

- **Facente parte del *fabbricato* del Comune di Napoli al vico Croce S. Agostino (alla Zecca) n. 1 [allegato 05.01] [allegato 05.02] [allegato 05.03] [allegato 05.04].**
- **Consistente in un "*appartamento ubicato al quarto piano della scala unica, distinto dal numero interno undici, composto da due vani ed accessori, con annesso piccolo stanzino ubicato al quinto piano*" [allegato 05.01] [allegato 05.02] [allegato 05.03] [allegato 05.04].**
- **Confinante** "*con appartamento interno dieci, con*" via "*Forcella, con appartamento interno dodici e con ballatoio del fabbricato*" **[allegato 05.01] [allegato 05.02] [allegato 05.03] [allegato 05.04].**
- **Censita nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], zona censuaria 13, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 95,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 90,00 mq, rendita 244,03 euro, indirizzo vico Croce a Sant'Agostino alla Zecca n. 1, piano 4-5, intestato a Rosati Roberto (nato a Napoli l'1.10.1955; codice fiscale RST RRT 55R01 F839C) per la proprietà di 1/1 [allegato 06.08].**
- Avente la conformità catastale (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985) dei dati catastali essenziali (N.C.E.U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted]) **[allegato 06.08]** all'odierno stato di fatto risalente ai sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025 **(figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02].**
- **Gravata da difformità catastali (comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985) dell'ultima planimetria catastale risalente all'1.7.1969 (fig. 89) all'odierno stato di fatto risalente ai sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025 (figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02], dovute alla variazione distributiva degli ambienti interni dell'*appartamento*, sanabili con l'accatastamento delle stesse difformità**

(dichiarazione catastale con software "DOCFA" - "DOcumento Catasto FAbbricati") che, peraltro, è riconducibile a quello utile a regolarizzare le difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia, redatto a cura del futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato previo sborso ad un tecnico delle *spese di regolarizzazione catastale dell'appartamento pignorato* (Src) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 500,00 euro.

- **E' (figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02], atteso che presenta porzioni poste al quarto e quinto piano, primitivamente legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio poiché, in assenza di titoli abilitativi edilizi con relativi grafici abilitativi edilizi desumibili:**
  - **dal titolo di proprietà in favore dell'esecutato [allegato 05.01],**
  - **dagli ulteriori sei titoli di provenienza [allegato 05.02] [allegato 05.03] [allegato 05.04] [allegato 05.05] [allegato 05.06] [allegato 05.07],**
  - **dalla certificazione edilizia con prot. PG/2025/511022 del 4.6.2025 della Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli [allegato 09.09],**
  - **dalla certificazione edilizia con prot. P.G./2025/486449 del 27.5.2025 della Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli [allegato 09.10],**
  - **dalla certificazione edilizia con prot. PG/2025/0577701 del 26.6.2025 della Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli [allegato 09.11],**
  - **dalla certificazione edilizia con prot. PG/2025/0573067 del 25.6.2025 della Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio - Settore Condono Edilizio del Comune di Napoli [allegato 09.12],**

  è stata edificata certamente prima della data del 16.11.1935, allorquando l'edificazione non era subordinata ad alcuna autorizzazione edilizia, e segnatamente prima del 4.5.1923 in quanto non è altro che uno dei tre quartini (dizione napoletana per indicare appartamenti) con interni 10, 11 e 12, di cui uno

posto solo al quarto piano e gli altri due posti al quarto e quinto piano, originatosi per trasformazione, avvenuta nel periodo che va dalla compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 18.9.1937 [allegato 05.05] alla vendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 14.2.1970 [allegato 05.04], di due quartini diruti posti al quarto piano, di cui uno a destra, presente nelle compra-vendite o compravendite stipulate dai notai [redacted] di [redacted] il 17.8.1922 [allegato 05.07] e [redacted] di [redacted] il 18.9.1937 [allegato 05.05], e uno a sinistra, presente nelle compra-vendite o compravendite stipulate dai notai [redacted] di [redacted] il 4.5.1923 [allegato 05.06] e [redacted] di [redacted] il 18.9.1937 [allegato 05.05]. Infatti, l'art. 1 del primo *Regolamento Edilizio di Napoli* entrato in vigore il giorno 16.11.1935 (approvato dal Commissario Straordinario di Governo con le deliberazioni 15.9.1935 n. 2372 e 10.10.1935 n. 2584 e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15.10.1935 n. 93080 Divisione II; omologato dal M. LL. PP. - Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche il 30.10.1935 n. 14616 Divisione VII) ha introdotto a partire da questo giorno l'obbligo di tale autorizzazione precisando che "*nel territorio del Comune di Napoli*" ... "*non è permesso eseguire senza preventiva licenza del Sindaco*" … la ... "*costruzione di nuovi edifici, sopralzi od ampliamenti di quelli esistenti*". Conseguentemente, ribadita la succitata assenza di grafici abilitativi edilizi [allegato 05.01] [allegato 05.02] [allegato 05.03] [allegato 05.04] [allegato 05.05] [allegato 05.06] [allegato 05.07] [allegato 09.09] [allegato 09.10] [allegato 09.11] [allegato 09.12], la primitiva consistenza edilizia legittima dell'*appartamento* è riconducibile alla sua più remota planimetria catastale risalente al 28.12.1939 (fig. 90) (D. P. R. n. 380/2001, art. 9-bis, comma 1-bis, 4° periodo) e la relativa dichiarazione di abitabilità/agibilità (D. P. R. n. 380/2001, art. 24) non era necessaria (cfr. paragrafo 3.2).

- **E' gravata da difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla sua primitiva legittimità urbanistico-edilizia che, attesi:**
  - **la presenza della porzione posta al quarto piano dell'*appartamento* nelle compra-vendite o compravendite o vendite stipulate dai notai [redacted]**

[redacted] di [redacted] il 17.8.1922 [allegato 05.07] e il 4.5.1923 [allegato 05.06], [redacted] di [redacted] il 18.9.1937 [allegato 05.05], [redacted] di [redacted] il 14.2.1970 [allegato 05.04], [redacted] di [redacted] il 20.11.1980 [allegato 05.03] e [redacted] di [redacted] a il 22.12.1998 [allegato 05.02] e il 15.10.2004 [allegato 05.01],

- **la presenza della porzione posta al quinto piano dell'*appartamento*, costituita per la frazione dotata di volumetria solo da un "*piccolo stanzino*" o da uno "*stanzino*", nelle vendite o compravendite stipulate dai notai [redacted] di [redacted] il 14.2.1970 [allegato 05.04], [redacted] di [redacted] il 20.11.1980 [allegato 05.03] e [redacted] di [redacted] il 22.12.1998 [allegato 05.02] e il 15.10.2004 [allegato 05.01],**
- **la ribadita circostanza che l'*appartamento* non è altro che uno dei tre quartini con interni 10, 11 e 12, di cui uno posto solo al quarto piano e gli altri due posti al quarto e quinto piano, originatosi per trasformazione, avvenuta nel periodo che va dalla compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 18.9.1937 [allegato 05.05] alla vendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 14.2.1970 [allegato 05.04], di due quartini diruti posti al quarto piano [allegato 05.05] [allegato 05.06] [allegato 05.07],**
- **la ribadita assenza di grafici abilitativi edilizi [allegato 05.01] [allegato 05.02] [allegato 05.03] [allegato 05.04] [allegato 05.05] [allegato 05.06] [allegato 05.07] [allegato 09.09] [allegato 09.10] [allegato 09.11] [allegato 09.12],**
- **l'esistenza dell'ultima planimetria catastale dell'*appartamento* risalente all'1.7.1969 (fig. 89),**

nonché sula base del confronto tra la consistenza edilizia legittima di tale *appartamento*, riconducibile alla più remota planimetria catastale risalente al 28.12.1939 (fig. 90), e la consistenza edilizia odierna, riconducibile all'odierno stato di fatto rilevato nei sopralluoghi del 12.3.2025, 9.6.2025 e 16.6.2025 (figg. 38 e 39) [allegato 03.01] [allegato 03.02], sono dovute (cfr. paragrafo 3.2):

- **all'edificazione abusiva, avvenuta successivamente al 1.7.1969 (figg. 89 e 90), di una variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni**

della porzione al quarto piano (fig. 38) dell'*appartamento* pignorato (fig. 94) [allegato 03.03];

- **all'edificazione abusiva sul legittimo *vanetto scala* (figg. 89 e 90), occupato dalla porzione più piccola (1,75 mq) dello *sbarco della scala interna* (fig. 39), con *originario adiacente terrazzo* (figg. 89 e 90), occupata dal *terrazzo medio*, dal *terrazzo piccolo,* dalla porzione più piccola (12,52 mq) del *terrazzo grande* e dalla porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna*, della porzione al quinto piano (fig. 39) dell'*appartamento* pignorato, avvenuta nel periodo 28.12.1939-1.7.1939 (figg. 89 e 90), della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* (fig. 39) che occupa il succitato "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" (figg. 93 e 95) [allegato 03.04];**
- **all'edificazione abusiva in adiacenza al legittimo *vanetto scala* con *originario adiacente terrazzo* (figg. 89 e 90) della porzione al quinto piano (fig. 39) dell'*appartamento* pignorato, avvenuta antecedentemente al 14.4.1992 (figg. 91 e 92) [allegato 09.04], del *terrazzo dello sbarco della scala interna* (figg. 39, 93 e 95) [allegato 03.04];**
- **all'edificazione abusiva in adiacenza al legittimo *vanetto scala* con *originario adiacente terrazzo* (figg. 89 e 90) della porzione al quinto piano (fig. 39) dell'*appartamento* pignorato del *corridoio*, del *disimpegno*, del *bagno*, della *camera da letto grande*, della *camera da letto piccola*, del *cucinino* e del *terrazzo del cucinino* (fig. 39) che occupano l'intera porzione al quinto piano, composta da un *volume abitativo con adiacente terrazza*, di un'*aliena abitazione* (fig. 96), posta al quarto e quinto piano, con accesso dal civico 3 del vico Tarallari a Forcella, in testa alla [redacted] e censita [allegato 06.17] nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted] (zona censuaria 13, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 141,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 136,00 mq, rendita 232,41 euro) (figg. 93 e 95) [allegato 03.04];**
- **all'edificazione abusiva in adiacenza al legittimo *vanetto scala* con *originario adiacente terrazzo* (figg. 89 e 90) della porzione al quinto piano (fig. 39)**

dell'*appartamento* pignorato della porzione più grande (13,32 mq) del *terrazzo grande* (fig. 39) che occupa la copertura al quinto piano di un *originario* "*terrazzo*" o "*terrazzino*", poi trasformato in volume edificato, di un'*aliena casa* (figg. 97 e 98), posta al quarto piano, con accesso dal civico 1 della via Sant'Agostino (alla Zecca), in testa all'[redacted] e censita [allegato 06.07] nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted] (zona censuaria 13, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 56,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 52,00 mq, rendita 216,91 euro) (figg. 93 e 95) [allegato 03.04].

Le difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento* pignorato (figg. 38, 39, 91, 92, 93, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04], dovute all'edificazione abusiva della variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni della porzione al quarto piano, della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" e del *terrazzo dello sbarco della scala interna*, sono sanabili in regime speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) secondo il combinato disposto del 3° condono di cui alla L. n. 326/2003 (in vigore dal 26.11.2003) di conversione del D. L. 30.9.2003 n. 269 (in vigore dal 2.10.2003) e della L. R. Campania 18.11.2004 n. 10 emendata dalla Sentenza della Corte Costituzionale del 6-10.2.2006 n. 49, previo sborso ad un tecnico delle *spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento pignorato relative al suo condono edilizio* (Sruesc), stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 7.709,08 euro (Sruesc = 516,00 euro + 946,00 euro + 3.312,08 euro + 935,00 euro + 2.000,00 euro = 7.709,08 euro), in quanto (cfr. paragrafi 3.2, 3.4, 3.6 e 3.7):

- **le ragioni di credito per cui si procede, fondate sul contratto di mutuo (fondiario) prestito casa stipulato dal notaio [redacted] di [redacted] il 9.12.1998 (rep./racc. 27917/8677) con successivo atto di**

erogazione e quietanza prestito casa stipulato dal notaio [redacted] di [redacted] il 22.12.1998 (rep./racc. 28073/8732), sono di data posteriore a quella dell'1.1.1995 di entrata in vigore del 2° condono edilizio di cui alla L. n. 724/1994 ma di data anteriore a quella del 2.10.2003 di entrata in vigore del D. L. 30.9.2003 n. 269 convertito nel 3° condono edilizio di cui alla L. n. 326/2003 [allegato 04.01] [allegato 04.02] [allegato 04.03] [allegato 04.04];

- **gli abusi riguardano un ampliamento residenziale antecedente al 31.3.2003 con volumetria (*volume vuoto per pieno*), che si definirà appresso, di 379,23 mc non superiore almeno al limite volumetrico di 750,00 mc (L. n. 326/2003, art. 32, comma 25; L. R. Campania 18.11.2004 n. 10, art. 3, comma 2, lettera b);**
- **gli illeciti sono suscettibili di sanatoria poiché:**
  - ✓ **realizzati in assenza di vincoli di cui all'art. 32 della L. n. 47/1985 (L. n. 326/2003, art. 32, commi 26 e 27);**
  - ✓ **realizzati esternamente al perimetro dei comuni di cui all'art. 1 della L. R. Campania 10.12.2003 n. 21 rientranti nella zona rossa ad alto rischio vulcanico [allegato 09.03] della Pianificazione Nazionale d'Emergenza dell'Area Vesuviana del Dipartimento della Protezione Civile - Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano (L. R. Campania 18.11.2004 n. 10, art. 3, comma 2, lettera d);**
  - ✓ **l'edificazione abusiva della variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni della porzione al quarto piano è catalogabile come un abuso di "*Tipologia 6*" ("*Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizi*") sanabile pagando un'oblazione di 516,00 euro (L. n. 326/2003, art. 32, commi 26, 32, 33, 36, 38 e 39, allegato 1 e tabella C);**
  - ✓ **l'edificazione abusiva della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco***

della scala interna **che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" e il *terrazzo dello sbarco della scala interna* è catalogabile come un abuso di "*Tipologia 1*" ("*Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*"), trattandosi della realizzazione di un nuovo volume e una nuova superficie esclusa dalle norme urbanistiche vigenti sia alla data del 2.10.2003 di entrata in vigore del D. L. 30.9.2003 n. 269 convertito nel 3° condono edilizio di cui alla L. n. 326/2003, ovverosia dall'art. 17 ("*Zona B: Risanamento conservativo*") della *Variante di Salvaguardia* al *Piano Regolatore Generale* di Napoli del 1972 approvata con D. P. G. R. C. n. 9297 del 29.6.1998 [allegato 09.02], e sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, ovverosia dagli artt. 26 ("*Zona A – Insediamenti di interesse storico"*), 58 ("*Aree di interesse archeologico"*), 69 ("*Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco"*) e 71 ("*Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco"*) e dal vincolo geomorfologico di "*area stabile"* della vigente *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* o *VPRG* approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.2004 [allegato 09.01], sanabile pagando un'oblazione unitaria di 100,00 euro/mq, a cui corrisponde, stante la *superficie complessiva* da condonare della porzione al quinto piano di 9,46 mq (6,38 mq + 60% 5,14 mq = 9,46 mq) ottenuta sommando la *superficie utile abitabile* di 6,38 mq relativa all'abusiva ampliata porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" e il 60% della *superficie non residenziale* di 5,14 mq relativa al *terrazzo dello sbarco della scala interna*, un'oblazione di 946,00 euro (9,46 mq x 100,00 euro/mq = 946,00 euro) (L. n. 326/2003, art. 32, commi 26, 32, 33, 36, 38 e 39, allegato 1 e tabella C);**

- **l'edificazione abusiva è soggetta ad *oneri concessori*, pari alla somma del**

costo di costruzione **e degli** ***oneri di urbanizzazione*****, dettagliati appresso per l'importo di 3.312,08 euro [2 x (961,29 + 694,75) euro = 3.312,08 euro] [allegato 09.13] (L. n. 326/2003, art. 32, commi 34 e 37; L. R. Campania 18.11.2004 n. 10, art. 6, comma 3):**

- ✓ **coefficiente di tipologia ("*8%*" per "*LUSSO*", "*3%*" per "*MEDIA*" e "*2%*" per "*ECONOMICA*") "a" = 2%;**
- ✓ **coefficiente di destinazione ("*4%*" per "*NON RESIDENZIALE*" e "*3%*" per "*RESIDENZIALE*") "b" = 3%;**
- ✓ **coefficiente di ubicazione ("*5%*" per "*ZONA COSTIERA*", "*2,75%*" per "*ZONE DIVERSE*" e "*2,25%*" per "*ZONE A-B-C*") "c" = 2,25% in quanto trattasi di zona A [allegato 09.01];**
- ✓ **coefficiente di destinazione urbanistica valutati nella zona A [allegato 09.01] in argomento ("*0,83*" per "*Nuove costruzioni residenziali (compreso il cambio d'uso di sottotetti in abitazione*"; "*0,20%*" per "*Nuova edilizia convenzionata e sovvenzionata*", "*Interventi di ristrutturazione con incremento di superficie*", "*Interventi di ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso*" e "*Interventi di ristrutturazione non convenz. fuori art. 9 L. 10/77*"; "*0,92%*" per "*Edilizia terziaria direzionale o Commerciale*"; "*1,00%*" per "*Edilizia turistica residenziale*"; "*0,40%*" per "*Attrezzature di tempo libero*") "C" = 0,20 in quanto trattasi di un intervento *"di ristrutturazione con incremento di superficie"*;**
- ✓ ***costo di costruzione*** **= 183,34 euro/mq x ("a" + "b" + "c") x** ***superficie complessiva*** **= 183,34 euro/mq x (2% + 3% + 2,25%) x 72,32 mq = 961,29 euro, atteso che la** ***superficie complessiva*** **da condonare è di 72,32 mq (62,86 mq + 9,46 mq = 72,32 mq) ed è ottenuta sommando quella della porzione al quarto piano di 62,86 mq (19,38 mq + 2,80 mq + 3,23 mq + 19,00 mq + 18,45 mq = 62,86 mq), pari alla somma delle** ***superfici utile abitabili*** **di 19,38 mq del** ***salone*****, di 2,80 mq del** ***servizio igienico*****, di 3,23 mq del** ***vano con lavabo e lavatoio*****, di 19,00 mq del** ***soggiorno con camino*** **e di 18,45 mq della** ***cucina*****), e quella della porzione al quinto**

piano di 9,46 mq;

- ✓ ***oneri di urbanizzazione* = 9,16 euro/mc x "C" x *volume vuoto per pieno* = 9,16 euro/mc x 0,20 x 379,23 mc = 694,75 euro, atteso che il *volume vuoto per pieno* da condonare è di 379,23 mc (345,31 mc + 33,92 mc = 379,23 mc) ed è ricavato dalla somma tra quello degli ambienti interni della porzione al quarto piano, pari a 345,31 mc (87,42 mq x 3,95 m = 336,57 mc) ed ottenuto moltiplicando la *superficie lorda* di 87,42 mq per l'altezza interna di 3,35 m amplificata di 0,60 m per tener conto della metà degli spessori dei solai di calpestio e di copertura, e quello dell'abusiva ampliata porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*", pari a 336,57 mc (8,81 mq x 3,85 m = 33,92 mc) ed ottenuto moltiplicando la *superficie lorda* di 8,81 mq per l'altezza interna di 3,25 m amplificata di 0,60 m per tener conto della metà degli spessori dei solai di calpestio e di copertura;**

- ❖ **la domanda di sanatoria è soggetta al pagamento dei *diritti istruttori comunali* ex Delibera di Giunta Comunale del Comune di Napoli n. 97 del 3.4.2020 [allegato 09.13] pari a 935,00 euro per "*Permessi di costruire a titolo oneroso secondo*" "*scaglioni di contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione)*" che nel caso specifico, trattandosi di un *contributo di costruzione* di 3.312,08 euro, riguardano lo scaglione "*fino a*" "*5.000,00*" euro;**

- ❖ **la domanda di sanatoria va corredata dei seguenti documenti elaborati da un tecnico abilitato all'esercizio professionale (L. n. 326/2003, art. 32, comma 35; L. R. Campania 18.11.2004 n. 10, art. 4) al quale spetta un *compenso per gli adempimenti di condono edilizio* stimato in 2.000,00 euro: dichiarazione del futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato (D. P. R. 28.12.2000 n. 445, art. 47, comma 1) con allegata documentazione fotografica dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo; documenti comprovanti l'ultimazione delle opere abusive entro il 31.3.2003; perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e certificazione redatta**

attestante l'idoneità statica delle opere eseguite; grafici di condono; accatastamento, congruo ai grafici di condono, al Catasto Fabbricati (dichiarazione catastale con software "DOCFA" - "DOcumento Catasto FAbbricati") che, peraltro, è riconducibile a quello utile a regolarizzare la conformità catastale ex comma 1-bis dell'art. 29 della L. n. 52/1985.

La sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento* pignorato (figg. 38, 39, 91, 92, 93, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04], dovute all'edificazione abusiva della variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni della porzione al quarto piano, della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*" e del *terrazzo dello sbarco della scala interna*, percorribile in regime speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) è l'unica che viene presa in considerazione e quindi valorizzata poiché (cfr. paragrafi 3.2, 3.4, 3.6 e 3.7):

- **da un lato, la difformità urbanistico-edilizia dovuta all'edificazione abusiva della variazione distributiva senza opere strutturali degli ambienti interni della porzione al quarto piano, qualificabile come un intervento "*di manutenzione straordinaria*" "leggera" "*che non*" altera la "*volumetria*", le "*destinazioni d'uso*" e le "*parti strutturali*" ed autorizzabile con Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. (D. P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera b, art. 6, art. 6-bis, art. 10, art. 22 e art. 23; D. Lgs. 222/2016, Tabella A, sezione II, attività "3" "manutenzione straordinaria leggera"), è anche sanabile in regime ordinario (D. P. R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) poiché tale variazione non è incompatibile, ai fini del rilascio di una Cuna Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. in sanatoria (D. P. R. n. 380/2001, art. 6, art. 6-bis, commi 1, 2 e 5, art. 10, art. 22 e art. 23) redatta a cura del futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato, alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento) ovverosia ai predetti artt. 26, 58, 69**

e 71 e al vincolo geomorfologico di "*area stabile*" della vigente *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* o *VPRG* approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.20043 dell'11.6.2004;

- **ma dall'altro lato, la difformità urbanistico-edilizia dovuta all'edificazione abusiva della porzione più grande (6,38 mq) dello *sbarco della scala interna* che occupa il "*piccolo stanzino*" o "*stanzino*", qualificabile come un intervento "*di nuova costruzione*" riguardante "*l'ampliamento di*" "*manufatti edilizi fuori terra o interrati*" "*esistenti all'esterno della sagoma esistente*" (D. P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera e.1; attività "9" "nuova costruzione di manufatto edilizio" della sezione II della Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016) ed autorizzabile con Permesso di Costruire o P. d. C. (D. P. R. n. 380/2001, art. 10, comma 1, lettera a), nonché la difformità urbanistico-edilizia dovuta all'edificazione abusiva del *terrazzo dello sbarco della scala interna*, qualificabile come un intervento "*di ristrutturazione edilizia*" "pesante" (D. P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d; attività "8" "ristrutturazione (cosiddetta "pesante")" della sezione II della Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016) ed autorizzabile con Permesso di Costruire o P. d. C. o Segnalazione Certificata di Inizio Attività o S. C. I. A. in alternativa al Permesso di Costruire (D. P. R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d, art. 10, comma 1, lettera c e art. 23, comma 1, lettera a), non sono anche sanabili in regime ordinario (D. P. R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) poiché sia "*l'ampliamento*" che la "*ristrutturazione edilizia*" "pesante" sono incompatibili, ai fini del conseguimento dell'Accertamento di Conformità con rilascio del Permesso in sanatoria (D. P. R. n. 380/2001, art. 36, comma 1), almeno alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento) ovverosia ai predetti artt. 26, 58, 69 e 71 e al vincolo geomorfologico di "*area stabile*" della vigente *Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale* o**

***VPRG* approvata con D. P. G. R. C. n. 323 dell'11.6.20043 dell'11.6.2004.**

Le difformità urbanistico-edilizie (abusi edilizi) successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'*appartamento* pignorato (figg. 38, 39, 91, 92, 93, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04], dovute all'edificazione abusiva sia del *corridoio*, del *disimpegno*, del *bagno*, della *camera da letto grande*, della *camera da letto piccola*, del *cucinino* e del *terrazzo del cucinino* che occupano l'intera porzione al quinto piano, composta da un *volume abitativo con adiacente terrazza*, di un'*aliena abitazione* (fig. 96) posta al quarto e quinto piano e censita [allegato 06.17] nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], e sia della porzione più grande (13,32 mq) del *terrazzo grande* che occupa la copertura al quinto piano di un *originario* "*terrazzo*" o "*terrazzino*", poi trasformato in volume edificato, di un'*aliena casa* (figg. 97 e 98) posta al quarto piano e censita [allegato 06.07] nel N. C. E. U. di Napoli, sezione MER, foglio [redacted], particella [redacted], sub [redacted], essendosi consumate su proprietà aliene non sono sanabili in regime speciale (L. n. 47/1985, art. 40, comma 6) e ordinario (D. P. R. n. 380/2001, art. 46, commi 5 e 5-bis) e, conseguentemente, sono da demolire con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. (il D. P. R. n. 380/2001 non censisce la demolizione senza ricostruzione ma solo la demolizione con ricostruzione -art. 3, comma 1, lettera d-, per cui, in virtù del principio di residualità, la demolizione senza ricostruzione, non essendo soggetta all'Edilizia Libera o E. L. di cui all'art. 6, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività o S. C. I. A. di cui all'art. 22, alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività o S. C. I. A. in alternativa al Permesso di Costruire o P. d. C. di cui all'art. 23 e al Permesso di Costruire o P. d. C. di cui all'art. 10, è autorizzabile con la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o C. I. L. A. di cui all'art. 6-bis) redatta a cura dei proprietari di un'*aliena abitazione* e di un'*aliena casa* ma con oneri gravanti sul futuro acquirente in una vendita giudiziaria dell'*appartamento* pignorato, previo sborso ad un tecnico delle *spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento*

pignorato relative agli abusi su proprietà aliene **(Sruesa), stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 12.151,00 euro (Sruesa = 151,00 euro + 10.000,00 euro + 2.000,00 euro = 12.151,00 euro), dettagliabili nei *diritti di istruttoria della C. I. L. A.* (151,00 euro per "*Comunicazione di inizio lavori con asseverazione tecnica (C. I. L. A.)*" ai sensi della Disposizione Dirigenziale del Comune di Napoli n. 874 del 10.12.2024) [allegato 09.14], nel *costo dei lavori di demolizione degli abusi* (importo stimato di 10.000,00 euro in base ai correnti prezzi del mercato edilizio) e negli *oneri professionali per la redazione della C. I. L. A. e per la direzione dei lavori di demolizione* (importo stimato di 2.000,00 euro) (cfr. paragrafi 3.2, 3.4, 3.6 e 3.7).**

- **Avente una difformità energetica, dovuta all'obbligatorio (la vendita giudiziaria dell'*appartamento* è una cessione di un'unità residenziale che non è esclusa dall'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005 e dall'Appendice A dell'Allegato 1 del D. M. 26.6.2015) ma inesistente Attestato di Prestazione Energetica o APE ex D. Lgs. n. 192/2005 (non consente di dedurre alcunché in merito all'esistenza dell'APE il reperito titolo d'acquisto in favore dell'esecutato [redacted], rappresentato dalla compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 15.10.2004 -rep./racc. 51973/17434- [allegato 05.01], in quanto anteriore all'entrata in vigore del D. Lgs. n. 192/2005), sanabile con un Attestato redatto a cura del suo futuro acquirente del suo futuro acquirente in una vendita giudiziaria previo sborso ad un tecnico delle *spese di regolarizzazione energetica dell'appartamento pignorato* (Sre) stimate nell'importo di cui si è tenuto conto nella stima di 300,00 euro.**
- Priva di difformità degli oneri condominiali, dovute agli insoluti oneri condominiali ordinari e straordinari dell'ultimo biennio ex art. 63 Disp. Att. C. C., in quanto le dichiarazioni rese dall'esecutato [redacted] (nato a Napoli l'[redacted]; identificato con carta d'identità elettronica [redacted] con scadenza del 1.10.2026) nel sopralluogo del 12.3.2025 **[allegato 02.02]** non hanno consentito di determinare l'esistenza del Condominio, dell'Amministratore del Condominio e degli eventuali oneri condominiali insoluti.

- Da ritenersi libera poiché in data: a) 5.9.2025 **[allegato 07.02]** l'esecutato [redacted] è risultato risiedere fin dalla sua nascita datata 1.10.1955 al civico [redacted] della via [redacted] di [redacted] ove non è dislocato tale *appartamento*; b) 12.3.2025 (secondo dei quattro sopralluoghi nei luoghi d'espropriazione) **[allegato 02.02]** l'esecutato [redacted] (nato a Napoli l'[redacted]; identificato con carta d'identità elettronica [redacted] con scadenza del 1.10.2026) dichiarava di non avere mai abitato tale *appartamento* in quanto in disuso da oltre 20 anni anche alla luce della precedente procedura espropriativa; c) 18.3.2025 **[allegato 08.01]** la Direzione Provinciale Napoli II dell'Agenzia delle Entrate ha certificato che per tale *appartamento* non risultavano registrati contratti di locazione e di comodato a nome dell'esecutato [redacted].
- Avente un valore locativo, rappresentante l'eventuale importo che un qualsiasi occupante dell'*appartamento* deve erogare alla procedura esecutiva, di 300,00 euro mensili.
- **Acquistata dall'esecutato [redacted] (nato a Napoli l'[redacted]), dichiaratosi ed effettivamente [allegato 07.01] in stato libero, con compravendita stipulata dal notaio [redacted] di [redacted] il 15.10.2004 (rep./racc. 51973/17434), registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Napoli 3 il 12.11.2004 al n. 7576/1T e trascritta all'Agenzia del Territorio di Napoli 1 il 15.11.2004 ai nn. 31691/18895 [allegato 04.05] [allegato 05.01].**
- **Avente un *valore di mercato* (valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria) di 76.500,00 euro.**
- **Avente un *valore di vendita giudiziaria* (valore da porre a base d'asta giudiziaria) di 65.000,00 euro.**

3.7 QUESITO "G" VALORE DEL BENE E COSTI

Il quesito "G" viene appresso indicato **[allegato 01.02]**:

"*-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*".

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

XX Fonti consultate XX

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

- *Metodi di stima immobiliare: applicazione degli standard internazionali*, Marco Simonotti, Dario Flaccovio Editore, anno 2006 (*Metodi di stima immobiliare)*;

- La misurazione delle superfici immobiliari, Giampiero Bambagioni, Editore Il Sole 24 Ore, anno 2008.

XX Valore di mercato e valore di vendita giudiziaria XX

Il *valore di mercato* e i *valori diversi da quello di mercato* rappresentano le *basi della valutazione*; gli immobili possono essere valutati in base al *valore di mercato* e ai *valori diversi dal valore di mercato*, e possono quindi essere scambiati a prezzi che non riflettono il *valore di mercato* (*IPVS – Capitolo 4, punti 1.2 e 1.3*).
Secondo l'*International Valuation Standards*: "Il *valore di mercato* è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (*IPVS – Capitolo 4, punto 2.2*). La definizione del *valore di mercato* assume essenzialmente che: l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico); il compratore e il venditore siano bene informati (*principio di trasparenza*) e agiscano con prudenza e in modo indipendente; non siano computate nel *valore di mercato* le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione (*IPVS – Capitolo 4, punti 2.3, 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4*).
Il termine vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing (*IPVS – Capitolo 4, punto 2.12*). Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del *valore di mercato* e dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato; tale prezzo non può essere previsto

realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute (*IPVS – Capitolo 4, punto 2.12*). La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2, 6.11) (*IPVS – Capitolo 4, punto 2.12*).
Nella presente consulenza viene determinato il *valore di mercato* e il *valore di vendita giudiziaria (vendita forzata)*, ottenendo quest'ultimo mediante la rettifica proprio del *valore di mercato* (cfr. capitolo 1) [allegato 01.02].

XX Procedimenti di stima XX

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

x Metodo del confronto di mercato x

Il *metodo del confronto di mercato* è un procedimento di stima del *valore* o del *canone di mercato* di un immobile, basato sul confronto tra l'*immobile oggetto di stima* e un insieme di *immobili di confronto* simili, contrattati di recente e di *prezzo* o di *canone* noti e ricadenti nello stesso *segmento di mercato* (*IPVS – Capitolo 7, punto 2.1* e *Capitolo 8, punto 1.1*). Il principio su cui si fonda il *metodo del confronto di mercato* consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il *prezzo di mercato* per *immobili simili*"; un compratore infatti non pagherà per un *immobile sostituibile con altri simili* più del *prezzo di acquisto* di un altro i*mmobile con le stesse caratteristiche* nello stesso *segmento di mercato* (*IPVS – Capitolo 7, punto 3.3*). Il *metodo del confronto di mercato* si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala (*IPVS – Capitolo 8, punto 4.4*). Il *metodo del confronto di mercato* si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; si può facilmente costatare che maggiore è il numero dei *dati* di *immobili di confronto* e migliori sono le

condizioni di svolgimento della stima e la verosimiglianza del risultato (*IPVS – Capitolo 8, punto 4.4*).

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

Il *Market Comparison Approach* (*MCA*) è il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo (*IPVS – Capitolo 8, punto 2.1*). La validità teorica e pratica del *MCA* è pienamente riconosciuta dagli esperti nel settore delle stime, dalla letteratura scientifica e dagli standard internazionali, principalmente perché consente il riscontro con i dati di fatto e la dimostrazione del risultato della stima (*IPVS – Capitolo 8, punto 4.6*). Il *MCA* è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro *caratteristiche tecnico-economiche* (*superfici principale* e *secondarie*, *stato di manutenzione, impianti tecnologici*, ecc.); il *MCA* si basa dunque sulla rilevazione dei *dati immobiliari* (*prezzi* o *canoni di mercato* e *caratteristiche* degli immobili) (*IPVS – Capitolo 7, punto 2.1.1* e *Capitolo 8, punto 2.1.1*). L'applicazione del *MCA* prevede *aggiustamenti* sistematici ai *prezzi* o ai *canoni di mercato* rilevati, in base alle *caratteristiche* degli *immobili di confronto* rispetto alle corrispondenti *caratteristiche* dell'*immobile oggetto di stima*; gli *aggiustamenti* sono costituiti dai *prezzi* o dai *redditi marginali* delle *caratteristiche immobiliari* (*IPVS – Capitolo 8, punti 2.1.2 e 2.1.3*). Il *MCA* si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala (*IPVS – Capitolo 7, punto 4.3*). Il *MCA* si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso *segmento di mercato* dell'*immobile da stimare*; naturalmente, maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima (*IPVS – Capitolo 8, punto 4.5*).

Il *sistema di stima* è un procedimento di stima che traduce i confronti tra l'*immobile oggetto di stima* e un insieme di *immobili di confronto* simili in un sistema di equazioni lineari; il procedimento è una formalizzazione matematica del *MCA* che permette di risolvere il problema della stima del *valore di mercato* in presenza di *caratteristiche immobiliari qualitative* (*IPVS – Capitolo 7, punto 2.1.2 e Capitolo 8, punto 2.2*). Il *sistema di stima* si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle

differenze nelle loro *caratteristiche* (*IPVS – Capitolo 8, punto 2.2.1*). Il *sistema di stima* si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni (*IPVS – Capitolo 7, punto 4.4*).

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

Il *sistema di ripartizione* è un procedimento di stima che traduce i confronti tra l'*immobile oggetto di stima* e un insieme di *immobili di confronto* simili in un sistema di equazioni lineari relative alla ripartizione del *prezzo totale* nei *prezzi unitari* delle *caratteristiche immobiliari*; il *valore* o il *canone di mercato* sono calcolati ricomponendo i *prezzi* (o i *redditi*) *unitari medi* delle *caratteristiche* riferite all'*immobile da valutare* (*IPVS – Capitolo 7, punto 2.1.3* e *Capitolo 8, punto 2.4.1*). Il *sistema di ripartizione* si basa sull'assunto per il quale il prezzo di un immobile è funzione delle *caratteristiche* possedute (*IPVS – Capitolo 8, punto 2.4.1*). Il *sistema di ripartizione* si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; il *sistema di ripartizione* calcola i *prezzi* o i *redditi medi unitari* delle *caratteristiche immobiliari* del *set di immobili rilevato ai fini della valutazione* (*IPVS – Capitolo 7, punto 4.5).*

Le analisi estimative considerate dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* nel *metodo del confronto di mercato* comprendono anche integrazioni tra i metodi di stima sempre che vi siano i riferimenti costanti al *segmento di mercato*, nel quale ricade l'*immobile da valutare*, e alla rilevazione puntuale dei *dati* di mercato; ad esempio l'analisi estimativa può prevedere l'*aggiustamento* del *prezzo* rilevato di un *immobile di confronto* con l'impiego dei *prezzi marginali* delle *caratteristiche* diverse da quelle *superficiarie*, e l'impostazione del *sistema di ripartizione* per il calcolo dei *prezzi medi* delle *caratteristiche superficiarie* sulla

base dei *prezzi corretti* con gli *aggiustamenti marginali* (*IPVS – Capitolo 8, punto 4.2*). Il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* propone l'applicazione del *metodo del confronto di mercato* anche in presenza di una sola *caratteristica immobiliare* (in genere la *data* o una *caratteristica* di consistenza commerciale) quando sussiste la parità di condizioni per tutte le altre *caratteristiche* (*IPVS – Capitolo 8, punto 4.3*).

x Procedimenti per capitalizzazione del reddito x

I *procedimenti per capitalizzazione del reddito* si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel *valore di mercato* attraverso il *saggio di capitalizzazione* o il *moltiplicatore del reddito*; quando in un *segmento di mercato* non esistono *immobili simili a quello da stimare*, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di *dati* di compravendite recenti, è necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito (*IPVS – Capitolo 7, punto 3.4*).
Il *procedimento per capitalizzazione del reddito* si articola: nel *metodo della capitalizzazione diretta* (*direct capitalization*); nel *metodo della capitalizzazione finanziaria* (*yield capitalization*); nell'*analisi del flusso di cassa scontato* (*discounted cash flow analysis*) (*IPVS – Capitolo 7, punto 2.3*).
Il *procedimento per capitalizzazione del reddito* si applica nei settori ove l'importanza della redditività è preminente, soprattutto per gli investitori nelle scelte di investimento e più in generale quando si tratta di investimenti in nuovi settori immobiliari e in attività edilizie innovative; il *procedimento* può essere applicato nella stima del *valore di investimento* (*IPVS – Capitolo 7, punti 4.6 e 4.7*). In Italia, la prassi valutativa basata sul *moltiplicatore del reddito* è poco diffusa nelle stime degli immobili, mentre trova applicazione nelle cessioni di attività commerciali e terziarie, dove è regolata da usi e consuetudini di scambio e di valutazione; il reddito di esercizio costituisce la base della stima del *valore di mercato* (*IPVS – Capitolo 7, punto 3.5*).

x Metodo del costo x

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

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

XX Misurazione dei beni XX

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

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

Le *superfici secondarie* entrano a fare parte della *superficie commerciale* in base a *rapporti mercantili* che tengono conto della pratica commerciale, della funzione assolta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti nei contratti; i *rapporti mercantili superficiari* sono i rapporti tra i *prezzi delle superfici*

secondarie e il *prezzo della superficie principale* (*IPVS – Capitolo 19, punto 2.2*). I *rapporti mercantili delle superfici secondarie* sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni e variano nello spazio localmente da *segmento* a *segmento di mercato* e nel tempo in base alle dinamiche di mercato (*IPVS – Capitolo 19, punto 2.2*).
In linea di principio la *superficie commerciale* riguarda le *superfici in proprietà* o *in uso esclusivo*, mentre non riguarda le *superfici in uso comune*, pur essendo queste comprese nella transazione e rilevanti ai fini della formazione del *prezzo* e della stima del valore (*IPVS – Capitolo 19, punto 3.1*). Infatti le parti comuni concorrono alla formazione del *prezzo di mercato* dell'immobile e quindi influenzano il suo *prezzo* e la sua valutazione; di conseguenza la misura delle *superfici comuni*, pur non essendo contemplata nel contratto, può essere richiesta nella stima quando queste incidono in maggiore o minore misura sul valore dell'immobile e delle sue parti come, ad esempio, nel caso di due appartamenti eguali in tutto e siti in due edifici condominiali vicini che presentano un *prezzo* diverso perché differenti sono le *superfici condominiali esterne* (*IPVS – Capitolo 19, punto 3.1*).
Nella stima immobiliare il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* considera la *superficie commerciale*, o altre misure commerciali di consistenza, come parametri di valutazione non esclusivi (*IPVS – Capitolo 19, punto 4.1*). Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura (Cfr. anche convergenti: ex Norma UNI 10750 e Manuale del Consiglio Nazionale Geometri) (*IPVS – Capitolo 19, punti 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4*):

- *Superficie Esterna Lorda* (*SEL*). Per *Superficie Esterna Lorda* si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La *SEL* include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo. La

SEL non include: le rampe d'accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

- *Superficie Interna Lorda* (*SIL*). Per *Superficie Interna Lorda* si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La *SIL* include: lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni. La *SIL* non include: lo spessore muri perimetrali; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; i balconi, terrazzi e simili; lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); i vani ad uso comune.
- *Superficie Interna Netta* (*SIN*). Per *Superficie Interna Netta* si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La *SIN* include: gli spessori delle zoccolature; le superfici delle sottofinestre (sgusci); le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne); i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni. La *SIN* non include: lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; lo spessore dei tramezzi; lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.

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

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

- a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- b) Dal dettaglio delle *superfici accessorie* rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: terrazze a livello dell'appartamento, 35%; balconi (con vista) 30%; lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'appartamento, 15%, e accessibile dalla scala condominiale, 5%; porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%; verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, e veranda non abitabile, 60%; mansarda rifinita, collegata direttamente all'appartamento principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%, e con altezza minima superiore a 1,50, 70%.
- c) *Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:* locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle *superfici principali* dell'edificio), 25%; spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; autorimessa/garage, 50%; posto auto coperto, 30%.

- d) Nel *caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:* giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%; giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), se con alberi ad alto fusto, 15%, e altrimenti, 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della *superficie coperta abitabile*.
- e) I *coefficienti di ponderazione* previsti dal criterio *SIM*, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle *caratteristiche* del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

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

XX Market Comparison Approach (MCA) XX

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

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso *segmento di mercato* dell'*immobile da stimare* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.1*). La rilevazione del *segmento del mercato immobiliare* è volta principalmente alle successive operazioni di valutazione di un immobile ricadente nel *segmento di mercato*, alla stima su larga scala di parte o di tutti gli immobili del *segmento*, alla

mappatura sistematica dei *segmenti di mercato*, alla costituzione di una banca dati dei *segmenti di mercato* (*IPVS – Capitolo 6, punto 4.6*). L'individuazione del *segmento di mercato*, riferibile all'*immobile oggetto della valutazione* e agli *immobili comparabili* rilevati ai fini della stima, è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrazione del mercato e dell'interpretazione delle statistiche immobiliari (*IPVS – Capitolo 2, punti 1.3 e 4.2*). Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati, denominati *segmenti*, sui quali si hanno conoscenze basate su *dati* e informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori (*IPVS – Capitolo 2, punto 1.1*). Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in *segmenti*, costituenti l'unità elementare non ulteriormente scindibile del mercato immobiliare, i cui parametri identificano all'interno del *segmento* gli immobili con un alto grado di sostituibilità, con *caratteristiche* comuni (sotto l'aspetto locazionale e tipologico), con un'interdipendenza tra la domanda e l'offerta, con un'unica *forma di mercato*, con unità immobiliari contrattate singolarmente in modo autonomo e indipendente e con prezzi si formano liberamente (senza interventi dello stato) e all'esterno distinguono i *segmenti* gli uni dagli altri (*IPVS – Capitolo 2, punti 2.1, 2.2, 2.4 e 3.6*). L'analisi del *segmento del mercato immobiliare* si svolge in base alle caratteristiche dell'*immobile oggetto di stima*, rilevando i parametri necessari ai fini della stima dagli operatori del settore e, laddove disponibili, dalle raccolte degli usi e delle consuetudini commerciali del settore immobiliare (*IPVS – Capitolo 6, punto 4.5 e Capitolo 8, punto 3.2*). I parametri del *segmento di mercato* devono essere misurati e rilevati e, ricorrendo le condizioni, devono essere tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi quali ad esempio i *rapporti mercantili delle superfici secondarie*, i *rapporti di permuta*, i *saggi di variazione dei prezzi*, ecc.; due o più unità immobiliari ricadono nello stesso *segmento* se presentano eguali ammontari per gli indicatori, ossia se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della valutazione (*IPVS – Capitolo 2, punti 3.3 e 3.7*). Per l'individuazione del *segmento di mercato* non è sufficiente la sola analisi delle quotazioni immobiliari correnti (*IPVS – Capitolo 2, punto 4.7*). Le quotazioni immobiliari riportate nelle pubblicazioni di settore per uno stesso ambito di mercato possono essere molteplici, variamente disaggregate e spesso in contraddizione (*IPVS – Capitolo 2, punto 3.8.1*).

Le fonti delle quotazioni immobiliari sono numerose e disomogenee: dall'intervista di tecnici, intermediari e pratici che operano nel settore o in settori affini, alla consultazione degli avvisi economici di quotidiani e riviste (emeroteche), ai listini delle aste giudiziarie, ai depliant pubblicitari (*IPVS – Capitolo 2, punto 3.8.2*). In Italia le pubblicazioni di settore, in genere poco chiare per quanto concerne finalità della rilevazione, fonti di indagine, modalità di acquisizione e di elaborazione e indicazioni applicative, riportano le quotazioni (medie o minime e massime) immobiliari riferite ad ambiti di mercato e a destinazioni di uso; in genere non si tratta di statistiche campionarie elaborate sui dati puntuali di contratti rilevati nei *segmenti di mercato*, ma di stime indicative dei *prezzi unitari* per ampie ripartizioni del mercato immobiliare spesso riferite ad ambiti dai contorni generici, identificati solitamente per zona (centrale, semicentrale, periferica, ecc.), per destinazione (residenziale, commerciale, ecc.) e per tipologia (nuovo, usato ristrutturato, ecc.) (*IPVS – Capitolo 2, punti 3.8, 3.8.1 e 3.8.3*). Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un *segmento di mercato* in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la *localizzazione*, il *tipo di contratto*, la *destinazione*, la *tipologia immobiliare*, la *tipologia edilizia*, la *dimensione*, i *caratteri della domanda e dell'offerta*, la *forma di mercato*, il *livello del prezzo* e il *numero degli scambi* (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3*). La rilevazione del *segmento di mercato* si svolge con l'impiego della *scheda di rilevazione* avente un modello schematico che riporta i parametri letterari e numerici del *segmento di mercato*, i *rapporti mercantili* rilevati e ogni altra indicazione ritenuta utile ai fini della stima immobiliare; rispetto a questo modello schematico, la *scheda* può essere ulteriormente dettagliata in funzione delle particolari realtà urbane, immobiliari e edilizie, delle modalità della rilevazione e dell'archiviazione (*IPVS – Capitolo 6, punto 2.4 e Capitolo 8, punto 3.2*). La *scheda di rilevazione* del *segmento di mercato* comprende una foto o più foto rappresentative del *segmento di mercato* (per tipologia edilizia, per dotazione di infrastrutture e servizi, per viabilità, ecc.) ed eventualmente altri documenti planimetrici (*IPVS – Capitolo 6, punto 2.4.1*).

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

Il *dato immobiliare* è costituito dai *prezzi* o dai *canoni di mercato* veri e dalle *caratteristiche tecnico-economiche* degli immobili, rappresentando quest'ultime le qualità peculiari costituenti la nota distintiva di un immobile ai fini della stima; ad esempio nel caso di una compravendita di un appartamento in condominio, il *dato immobiliare* è costituito dal *prezzo contrattato*, dalla *data dello scambio*, dalla *superficie principale*, dalla *superficie dei balconi*, dal *numero dei servizi*, dal *livello del piano* e così di seguito (*IPVS – Capitolo 5, punto 2.5 e Capitolo 6, punto 2.5*). Le *caratteristiche immobiliari* sono classificabili in modo analitico in *locazionali* (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano - in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc. -, territoriale e ambientale), *posizionali* (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio - livello piano, esposizione, ecc. - o nella ripartizione di un'area in lotti), *tipologiche* (quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile - stato di manutenzione, impianti, ecc. -), *economiche* (condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile - libero o affittato, servitù, ecc. - e le condizioni di finanziamento) e *istituzionali* (quadro normativo - piano regolatore, sistema impositivo, ecc. -) (*IPVS – Capitolo 5, punti 2.12, 2.12.1, 2.12.2*, *2.12.3, 2.12.4 e 2.12.5*). Avuto riguardo alla misura, le *caratteristiche immobiliari* sono classificabili in *quantitative*, le quali si misurano con la *scala numerica (cardinale)* mediante unità tecniche ed economiche (*superficie*, *impianti*, ecc.), e *qualitative*, le quali possono essere misurate nella *scala nominale*, che assegna un nome a una caratteristica non ordinabile né misurabile e che può essere rappresentata dalla condizione binaria presente o assente oppure in senso relativo comparativamente di più o di meno, e nella *scala ordinale* (*livello di piano*, *panoramicità*, *inquinamento*, ecc.), che assegna un posto in una serie ordinata a ciascun livello presentato dalla *caratteristica* (*IPVS – Capitolo 5, punti 2.13, 2.13.1, 2.13.2, 2.14, 2.15 e 4.2*). Quando le *caratteristiche qualitative* entrano nell'analisi estimativa devono essere riportate tutte nella *scala cardinale*; il passaggio dalla *scala nominale* a quella *cardinale* avviene generalmente con l'attribuzione dei valori zero e uno rispettivamente in assenza o in presenza della *caratteristica*, oppure convenendo di assegnare zero ad una e uno all'altra di due modalità qualitative, mentre il passaggio dalla *scala ordinale* a quella *cardinale* si ottiene con l'assegnazione di punteggi relativi ai posti occupati dai diversi livelli in cui è ordinata la *caratteristica*

(*IPVS – Capitolo 5, punto 3.10*). Nel settore immobiliare, il problema principale della metodologia di stima consiste nella disponibilità dei *prezzi* e dei *canoni* effettivamente contrattati, sui quali basare le previsioni dei prezzi e dei canoni futuri e la stima del *valore di mercato* (*IPVS – Capitolo 6, punto 3.4*). Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano; i *dati* veri di mercato sono quelli presenti negli atti ufficiali (attendibili) oppure noti ai compratori e ai venditori, ai conduttori e ai proprietari, agli agenti immobiliari, ai notai, ai commercialisti, ai consulenti fiscali, ai funzionari di banca che operano nel credito immobiliare, ai tecnici delle imprese edilizie, ai tecnici liberi professionisti, agli amministratori dei condomini e così di seguito (*IPVS – Capitolo 6, punti 3.2, 3.3 e 3.4*). La rilevazione dei *dati immobiliari* si svolge attraverso la *scheda di rilevazione del dato immobiliare*, che rappresenta un documento composto di una parte letteraria, di una parte grafica e di una parte fotografica (*IPVS – Capitolo 6, punto 2.7 e Capitolo 8, punto 3.3*). Il modello schematico di *scheda di rilevazione* del *dato immobiliare* riporta: il *prezzo* o il *canone di mercato* e la *data*; le *caratteristiche immobiliari locazionali*, *posizionali*, *tipologiche*, *economiche* e eventualmente *istituzionali*; i parametri del *segmento* e i *rapporti mercantili*, se non rilevati nell'apposita *scheda* del *segmento*; la planimetria di insieme con identificazione dell'immobile; la pianta di insieme dell'edificio o del lotto di terreno; la pianta di insieme dell'unità immobiliare; le fotografie dell'edificio o del lotto di terreno (*IPVS – Capitolo 6, punto 2.7.1*). Nella stima del *valore di mercato* di un immobile, i *dati immobiliari* rilevati sono ordinati nella *tabella dei dati*, che riporta i *prezzi di mercato* e le *caratteristiche* degli *immobili di confronto* e le *caratteristiche* dell'*immobile da valutare* (*subject*); le *caratteristiche immobiliari* di ammontare *CRT*(.) sono inserite secondo un ordine convenzionale che rispecchia la successione delle operazioni di valutazione ed in particolare la prima *caratteristica* è rappresentata dalla *data del contratto* alla quale è riferito il *prezzo di mercato* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.6*).

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

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

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

  Il *prezzo marginale* $\Delta p(.)$ di una *caratteristica immobiliare* esprime la variazione del *prezzo di mercato* di un immobile al variare della *caratteristica*; l'analisi dei *prezzi marginali* stima queste variazioni del *prezzo* (*IPVS – Capitolo 5, punti 2.8 e 2.8.1 e Capitolo 8, punto 3.7*). La stima del *prezzo* e del *reddito marginali* delle *caratteristiche immobiliari quantitative* e *qualitative* si svolge in base ai *rapporti mercantili* e alle altre informazioni di mercato e alla metodologia di stima (*IPVS – Capitolo 5, punto 4.4*). Il *prezzo marginale* di una *caratteristica* rappresenta l'*aggiustamento* nel *MCA*; gli *aggiustamenti* possono essere applicati agli *immobili di confronto* in termini di valore e in termini percentuali (*adjustment percentage*) (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.8*).
- Redazione della *tabella di valutazione* (*sales adjustment grid*) (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.1.6*).

  La *tabella di valutazione* riporta i *prezzi di mercato* rilevati e le *caratteristiche* degli *immobili di confronto* e applica gli *aggiustamenti* alle *caratteristiche immobiliari* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.9*). In corrispondenza delle *caratteristiche*, in ciascuna cella della *tabella di valutazione* è riportato il calcolo del corrispondente *aggiustamento* da apportare al *prezzo* dell'*immobile di confronto* (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.9.1*). Per

ogni *immobile di confronto* si calcola il *prezzo corretto* (*adjusted price*); il *prezzo di mercato corretto* raffigura il *prezzo* ipotetico dell'*immobile da valutare* come deriva dalla corrispondente comparazione con l'*immobile di confronto* (*IPVS – Capitolo 8, punti 3.9.1 e 3.9.2*).

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

  La *sintesi valutativa* (*reconciliation*) riguarda i *prezzi corretti* degli *immobili di confronto* della *tabella di valutazione (IPVS – Capitolo 8, punto 3.10*). Il *prezzo corretto* è il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'*immobile da stimare* se fosse stato al posto di quello *di confronto* e, quindi, ogni *prezzo corretto* rappresenta un *valore di mercato* dell'*immobile da valutare (IPVS – Capitolo 8, punto 3.10*; *Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.6*). In linea teorica i *prezzi corretti* degli *immobili di confronto* devono coincidere, ma in pratica ciò è puramente casuale pur verificandosi una sostanziale convergenza; l'eventuale divergenza impone una retroazione metodologica riconducendo il problema alla composizione del campione di *immobili di confronto* e alla veridicità dei *dati immobiliari* e subordinatamente alla scelta delle *caratteristiche* (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.6*). La presenza di divergenze nei *prezzi corretti* si accerta attraverso il test della *divergenza percentuale assoluta*, secondo il quale la *divergenza percentuale assoluta* (d) tra il *prezzo corretto* massimo (PRCmax) e il *prezzo corretto* minimo (Pcmin), ottenuta secondo la relazione d = (PRCmax – PRCmin) / PRCmin x 100 deve risultare inferiore al 3÷5 % a seconda della variabilità originaria presentata dagli *immobili di confronto* (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.6*). La *sintesi valutativa* si svolge con il *valore atteso*, o *valore medio*, calcolato come media aritmetica dei *prezzi corretti* per le rispettive probabilità (o frequenze) (*IPVS – Capitolo 8, punto 3.11*). Se le operazioni di stima si sono svolte regolarmente, i *prezzi corretti* hanno pari probabilità, peso (frequenza) e dignità di figurare nella sintesi valutativa (*principio di equiprobabilità/equifrequenza*, ossia uniformità della distribuzione di frequenza dei *prezzi corretti*), per cui il *valore di mercato* o *valore atteso* (*valore medio*) può essere

calcolato come media aritmetica dei *prezzi corretti* (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafi 9.4.6* e 9.4.7).

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

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

Il *segmento di mercato* dell'*appartamento* pignorato **(figg. 38, 39, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04]**, sito nel *fabbricato* al vico Croce S. Agostino (alla Zecca) del Comune di Napoli, è formato da case-appartamenti in vendita poste nel vico Croce S. Agostino (alla Zecca) ove insiste tale *appartamento* **[allegato 10.01]** ricompresi nelle *abitazioni di tipo economico* della destinazione *residenziale* della fascia/zona *B8 centrale / parte est centro antico: piazza Mercato - Mezzocannone* del Comune di Napoli individuata dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (*OMI*) dell'Agenzia delle Entrate **[allegato 10.02]**, ed è definito dai parametri prospettati appresso **(prospetto 01)**, dai quali emerge, in particolare, che la fase ciclica del *segmento* è quella di recupero tra le possibili fasi di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero **(fig. 99) (cfr. paragrafo 3.2)**.

Prospetto 01 – Analisi del segmento di mercato immobiliare		
tipo parametro	***definizione***	***analisi del parametro di segmentazione del mercato***
localizzazione	La *localizzazione* indica la collocazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione prevalente dei livelli della rendita fondiaria (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.1*)	case-appartamenti in vendita poste nel vico Croce S. Agostino (alla Zecca) ove insiste l'*appartamento* pignorato
tipo di contratto	Il *tipo di contratto* indica la natura dell'accordo fra le parti per costituire, modificare o estinguere un rapporto giuridico - economico (compravendita, affitto, leasing, ecc.) (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.2*)	compravendita
destinazione	La *destinazione* indica l'uso o gli usi ai quali sono adibiti gli immobili del *segmento di mercato* (abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie) (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.3*)	abitazione
tipologia immobiliare	La *tipologia immobiliare* indica: a) la descrizione merceologica degli immobili del *segmento di mercato* (fabbricati, terreni, appartamenti, mansarde, monovani); b) la classificazione dei mercati per classi merceologiche (usato, ristrutturato, restaurato, nuovo, seminuovo; unità in condominio, unità in proprietà esclusiva) (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.4*)	appartamento da ristrutturare o ristrutturabile o ristrutturato
tipologia edilizia	La *tipologia edilizia* si riferisce ai caratteri dell'edificio (ad esempio se si tratta di edifici multipiano, di villette, di capannoni, di complessi commerciali, alberghi, ecc.) (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.5*)	edificio multipiano
dimensione	La *dimensione* indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi rispetto a definiti intervalli di superficie (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.6*). Alle diverse dimensioni possono corrispondere dal lato della domanda differenti modelli di consumo e classi di reddito, e per l'uso produttivo differenti requisiti tecnici (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.6*)	unità immobiliare piccola
caratteri della domanda e dell'offerta	I *caratteri della domanda e dell'offerta* mirano a descrivere i soggetti che operano nel mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra la domanda e l'offerta e con gli altri *segmenti di mercato* (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.7*)	la domanda e l'offerta provengono dai soggetti che disinvestono per esigenze di trasferimento o di reddito
forma di mercato	La *forma di mercato* mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta del *segmento di mercato* (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8*). Il grado di competizione influenza direttamente il *livello del prezzo* (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8*). Le forme ricorrenti del mercato immobiliare sono in sintesi (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8*): • il monopolio che prevede un offerente e numerosi richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile senza sostituti e la presenza di barriere all'entrata; nel monopolio il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato con separazione effettiva dei segmenti di mercato (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.1*); • la concorrenza monopolistica che prevede numerosi offerenti e richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile differenziato con sostituti e libertà di entrata e di uscita; nella concorrenza monopolistica il prezzo si forma in modo discrezionalmente limitato (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.2*); • l'oligopolio che prevede pochi offerenti e numerosi richiedenti e un prodotto edilizio o un immobile differenziato; nell'oligopolio non collusivo le imprese competono tra loro; nell'oligopolio collusivo le imprese stipulano accordi diretti o indiretti e il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.3*); • il monopolio bilaterale che prevede un solo offerente e un solo richiedente e un prodotto edilizio o un immobile unico; il prezzo è indeterminato ed è possibile stabilire l'intervallo all'interno del quale il prezzo sarà eventualmente fissato (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.8.4*).	*concorrenza monopolistica*
livello del prezzo di mercato	Il *livello del prezzo di mercato* è rappresentato indicativamente dal prezzo medio o dal canone medio degli immobili del *segmento di mercato* in un dato momento. Il prezzo o il canone medi sono solitamente riferiti al prezzo o al canone per unità di consistenza (solitamente la superficie commerciale), calcolati come media dei prezzi o dei canoni unitari di un campione statistico degli immobili del *segmento di mercato*. Per calcolare il *livello* medio *del prezzo* o *del canone* possono essere utilizzati altri indici statistici di posizione e di variabilità. La fase ciclica del *segmento di mercato* esprime la tendenza in aumento o in diminuzione o la stazionarietà dei prezzi o dei canoni (*IPVS – Capitolo 2, punto 2.3.9*)	Agenzia delle Entrate (*destinazione residenziale*, *abitazioni di tipo economico*, fascia/zona *B8 centrale / parte est centro antico: piazza Mercato - Mezzocannone*: 1° semestre 2025 = 1.450,00÷2.200,00 euro/mq; 1° semestre 2024 = 1.400,00÷2.150,00 euro/mq; 1° semestre 2023 = 1.350,00÷2.050,00 euro/mq; 1° semestre 2022 = 1.250,00÷1.900,00 euro/mq; 2° semestre 2021 = 1.200,00÷1.850,00 euro/mq **[allegato 10.02]**. Fase ciclica

		del *segmento di mercato*: recupero

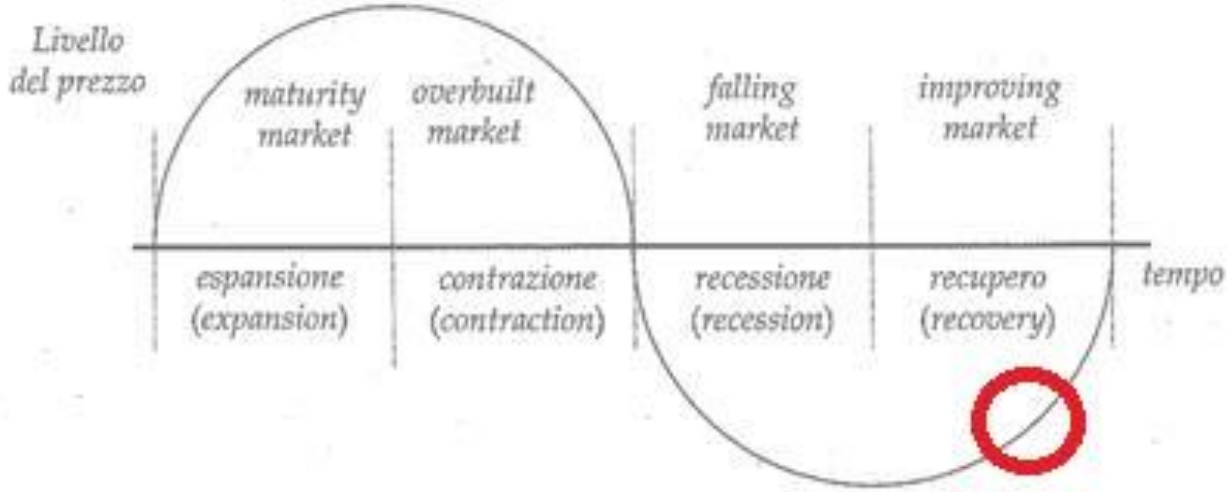


Fig. 99 - Fase ciclica del *segmento di mercato*

Al fine di ricercare nel prescelto *segmento di mercato* i *comparabili* da confrontare con l'*appartamento* pignorato **(figg. 38, 39, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04]** è stata effettuata una ricerca immobiliare telematica sul sito web *www.immobiliare.it* per case-appartamenti in vendita poste nel vico Croce S. Agostino (alla Zecca) ove insiste tale *appartamento* che ha condotto ai seguenti cinque urbani **[allegato 10.01] (cfr. paragrafo 3.2)**:

1) *bilocale in piazzetta Salvatore Trinchese 7*, locato con rendita mensile di 420,00 euro, *superficie commerciale* di 40,00 mq, 2° piano (ascensore assente), 1 bagno, proposto da un'agenzia immobiliare ([redacted], via [redacted] n. [redacted], [redacted]) al prezzo di 85.000,00 euro (2.125,00 euro/mq);
2) *bilocale in via Forcella 1*, adibito ed attivo sulle piattaforme *booking* e *airbnb* come casa vacanza e dunque produttivo di rendita, *superficie commerciale* di 60,00 mq, 1° piano (ascensore assente), 1 bagno, proposto da un'agenzia immobiliare ([redacted], via [redacted] n. [redacted], [redacted]) al prezzo di 125.000,00 euro (2.083,33 euro/mq);

3) *trilocale in via Salvatore Trinchese*, locato con rendita, *superficie commerciale* di 65,00 mq, 3° piano (ascensore assente), 1 bagno, proposto da un'agenzia immobiliare ([redacted], via [redacted] n. [redacted], [redacted]) al prezzo di 129.000,00 euro (1.984,62 euro/mq);
4) *trilocale in piazzetta Salvatore Trinchese 8*, locato a una famiglia con contratto 3 + 2 anni scadente nel 2027 e dunque produttivo di rendita, *superficie commerciale* di 94,50 mq, 3° piano (ascensore assente poiché non dichiarato), 1 bagno, proposto da un privato al prezzo di 139.000,00 euro (1.470,90 euro/mq) **(fig. 100)**;
5) *quadrilocale in via Salvatore Trinchese 18*, locato a studenti con rendita mensile di 3.140,00 euro, *superficie commerciale* di 100,00 mq, 2° piano (ascensore assente), 4 bagni, proposto da un'agenzia immobiliare ([redacted], via [redacted] n. [redacted]/[redacted], [redacted]) al prezzo di 250.000,00 euro (2.500,00 euro/mq).

Detta ricerca immobiliare ha permesso di scegliere un unico *comparabile* rappresentato dal *trilocale in piazzetta 8*, locato a una famiglia con contratto 3 + 2 anni scadente nel 2027 e dunque produttivo di rendita, *superficie commerciale* di 94,50 mq, 3° piano (ascensore assente poiché non dichiarato), 1 bagno, proposto da un privato al prezzo di 139.000,00 euro (1.470,90 euro/mq) **(prospetto 03)**, poiché ha la *superficie commerciale* (94,50 mq) più prossima a quella dell'*appartamento* pignorato **(figg. 38, 39, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04]** sebbene sia, contrariamente all'*appartamento*, locato a una famiglia con contratto 3 + 2 anni scadente nel 2027 e dunque produttivo di rendita, precisato che, considerato che la nota rivista quindicinale *Consulente Immobiliare* n. 839-2009 edita da *Il Sole 24 Ore* propone un *coefficiente di svalutazione degli immobili locati* ad uso abitativo di 0,70 e 0,80 per abitazioni con canone convenzionale sindacale 3 + 2 anni con durata rispettivamente non transitoria e transitoria *Ore* **(prospetto 02)**, il prezzo proposto dal privato per il *comparabile* è di 139.000,00 euro se locato e di 185.333,33 euro (139.000,00 euro x 1/0,75 = 185.333,33 euro) se libero in quanto l'effetto della locazione può essere rimosso dividendo il prezzo di 139.000,00 euro per il coefficiente 0,75 pari al valor medio tra 0,70 e 0,80 **(cfr. paragrafo 3.2) [allegato 10.01]**.

Prospetto 02 – Coefficienti di svalutazione degli immobili locati (Consulente Immobiliare n. 839-2009 - Il Sole 24 Ore)	
immobili ad uso abitazione	
abitazioni locate con canone e durata liberi	0,95
abitazioni locate con canone libero e durata 4 + 4 anni	0,75
abitazioni locate con canone convenzionale sindacale 3 + 2 anni	0,70
abitazioni locate con canone convenzionale sindacale 3 + 2 anni se di durata transitoria	0,80
abitazioni locate stagionalmente per uso turistico	0,99
abitazioni ancora soggette a equo canone	0,68 più 0,02 per ogni anno trascorso dall'ultima proroga quadriennale, alla scadenza disdettata, col massimo di 0,75
immobili ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale	
immobili ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale	0,78 aumentato di 0,01 per ogni anno trascorso dalla stipulazione di un canone libero, alla scadenza disdettata col massimo di 0,90
immobili ad uso diverso dall'abitazione con indennità di avviamento commerciale	
immobili ad uso diverso dall'abitazione con indennità di avviamento commerciale se non alberghieri	0,74 aumentato di 0,01 per ogni anno trascorso dalla stipulazione di un canone libero, sino a un massimo di 0,86 alla scadenza disdettata
immobili ad uso diverso dall'abitazione con indennità di avviamento commerciale se alberghieri	0,68 aumentato di 0,01 per ogni anno trascorso dalla stipulazione di un canone libero, sino a un massimo di 0,86 alla scadenza disdettata
box e posti macchina per auto	
locati insieme ad alloggia a norma art. 2, comma 1, legge 431/1998	0,75
collegati con locazioni commerciali	0,75
locati separatamente a fitto libero	0,99
immobili ad uso diverso dall'abitazione locati ad amministrazioni pubbliche	
immobili ad uso diverso dall'abitazione locati ad amministrazioni pubbliche	0,70 mediando tale stima con venti volte i 7/10 del reddito lordo attuale

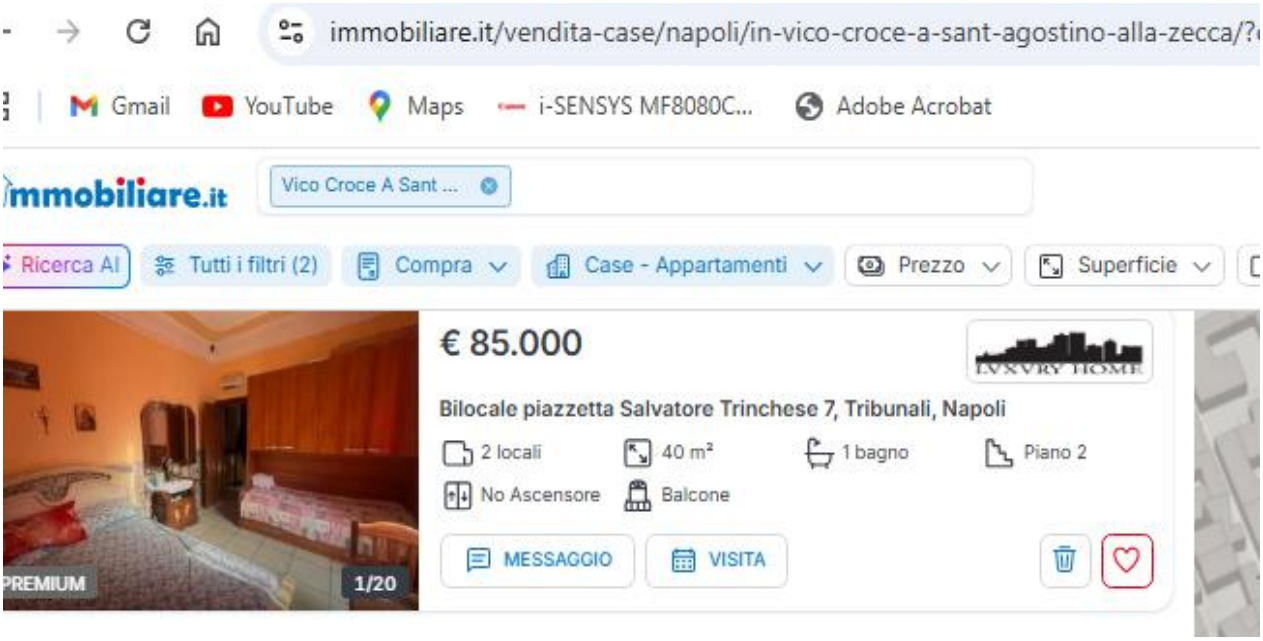


Fig. 100 - *Comparabile* rappresentato dal *trilocale in piazzetta Salvatore Trinchese 8* proposto da un privato al prezzo di 139.000,00 euro se locato

Prospetto 03 – Analisi del segmento immobiliare e dati immobiliare per il subject ed il comparabile				
			immobile di confronto	***immobile da valutare***
			trilocale in piazzetta Salvatore Trinchese 8	***appartamento* in vico Croce S. Agostino (alla Zecca) n. 1**
tipo	*descrizione*		composto almeno da 2 camere da letto, 1 bagno e balcone	porzione al quarto piano (*salone*, *servizio igienico*, *vano con lavabo e lavatoio*, *soggiorno con camino*, *cucina*, *balcone del soggiorno* e *balcone della cucina*) e porzione al quinto piano (*sbarco della scala interna*, *terrazzo dello sbarco della scala interna*, porzione più piccola (12,52 mq) del *terrazzo grande*, *terrazzo medio* e *terrazzo piccolo*)
segmento di mercato	*forma di mercato*		*concorrenza monopolistica*	
	fase di mercato		recupero	
car. locazionali	*comune / via*		Napoli, piazzetta Salvatore Trinchese n. 8	Napoli, vico Croce S. Agostino (alla Zecca) n. 62
car. posizionali	*data di costruzione*		non dichiarata	antecedente al 4.5.1923
	piano		terzo	quarto (ove si trova l'unico ingresso) e quinto
	sup. principale (SUP) con *SIN "rettificata"*		90,00 mq	(62,86 + 8,13) mq = 70,99 mq **(figg. 94 e 95)**
	sup. terrazze (TER) con *SIN "rettificata"*		0,00 mq	46,96 mq **(fig. 95)**
	rapp. mercan. terrazze [p(TER)/p(SUP)]		0,35 (*Sistema Italiano di Misurazione*) **(prospetto 05)**	
	sup. balcone (BAL) con *SIN "rettificata"*		15,00 mq	3,24 mq **(fig. 94)**
	rapp. mercan. balcone [p(BAL)/p(SUP)]		0,30 (*Sistema Italiano di Misurazione*) **(prospetto 05)**	
	sup. commerciale		90,00 mq + 0,35 x 0,00 mq + 0,30 x 15,00 mq = (90,00 + 0,00 + 4,50) mq = 94,50 mq	70,99 mq + 0,35 x 46,96 mq + 0,30 x 3,24 mq = (70,99 + 16,44 + 0,97) mq = 88,40 mq
	servizio igienico		1	
	riscaldamento autonomo		presente	assente
	climatizzazione caldo/freddo		presente	assente
	ascensore		assente	
	stato di manutenzione ("scarso", "mediocre","sufficiente","buono" e "ottimo")	offerta immob.	buono/abitabile	non necessario
		CTU - unità	"sufficiente"	"scarso"
		CTU - edificio	"scarso"	
	categoria/qualità catastale		non dichiarata	A/4
	destinazione		abitazione	
caratteristiche tipologiche	*unità*		appartamento	
	edificio		edificio composto dai piani terra, primo, secondo e terzo	*fabbricato* composto dai piani terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto
car. economic.	*diritto*		piena proprietà	
car. istituz.	*strumento urbanistico*		non dichiarato	art. 26 ("*zona A*")
stima	*prezzo offerta immobiliare*		139.000,00 euro (locato) 185.333,33 euro (non locato)	non necessario
	provenienza offerta		privato	non necessaria
	data offerta		22.10.2025	non necessaria

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

x Tabella dei dati rilevati x

Si riportano di seguito i *dati immobiliari* **(prospetto 04)** assunti alla base della stima (*Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.4*) **(cfr. paragrafo 3.2) [allegato 03] [allegato 10.01]**:

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

- *impianto di riscaldamento autonomo* dell'*immobile da valutare* [RISs; "assente" – 0 e "presente" - 1] o del comparabile [RISc; "assente" – 0 e "presente" - 1], valutato mediante una scala nominale con unità pari alla condizione binaria assenza-presenza trasformata nella scala cardinale con le unità di misura 0 e 1 rispettivamente in assenza o in presenza della *caratteristica* (assenza, 0; presenza, 1);
- *impianto di climatizzazione caldo/freddo* dell'*immobile da valutare* [CLIs; "assente" – 0 e "presente" - 1] o del comparabile [CLIc; "assente" – 0 e "presente" - 1], valutato mediante una scala nominale con unità pari alla condizione binaria assenza-presenza trasformata nella scala cardinale con le unità di misura 0 e 1 rispettivamente in assenza o in presenza della *caratteristica* (assenza, 0; presenza, 1);
- *stato di manutenzione dell'unità* dell'*immobile da valutare* [SMUs; "scarso" – 1, "mediocre" – 2, "sufficiente" – 3, "buono" – 4, "ottimo" - 5] o del *comparabile* [SMUc; "scarso" – 1, "mediocre" – 2, "sufficiente" – 3, "buono" – 4, "ottimo" - 5], valutato mediante una *scala ordinale* con unità pari al livello manutentivo "scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono" e "ottimo" variata nella *scala cardinale* con le rispettive unità di misura 1, 2, 3, 4 e 5.

Prospetto 04 – Tabella dei dati rilevati		
prezzo e caratteristiche	***immobile di confronto***	***immobile da valutare***
	trilocale in piazzetta Salvatore Trinchese 8	***appartamento* in vico Croce S. Agostino (alla Zecca) n. 1**
prezzo di offerta immobil. PRO (euro)	185.333,33	-
prezzo di calcolo immobil. PRZ (euro)	185.333,33 x (1 - 0,155) = 156.606,66	-
data DAT (mesi)	2	0
sup. principale SUP (mq)	90,00	70,99
sup. terrazze TER (mq)	0,00	46,96
sup. balcone BAL (mq)	15,00	3,24
livello di piano LIV (n)	3	4
impianto di riscaldamento autonomo RIS (assente, 0; presente,1)	1	0
impianto di climatizzazione caldo/freddo CLI (assente, 0; presente,1)	1	0
stato di manutenzione dell'unità SMU ("scarso" – 1, "mediocre" – 2, "sufficiente" – 3, "buono" – 4, "ottimo" - 5)	"sufficiente" - 3,0	"scarso" - 1,0

x Indici mercantili x

Si riportano di seguito alcuni *indici mercantili* **(prospetto 06)** precisando che **(cfr. paragrafo 3.2) [allegato 03] [allegato 10.01]**:

- l'*indice mercantile* della *data* è rappresentato dal *saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato* delle *abitazioni di tipo economico* della destinazione *residenziale* della fascia/zona *B8 centrale / parte est centro antico: piazza Mercato - Mezzocannone* del Comune di Napoli individuata dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (*OMI*) dell'Agenzia delle Entrate **[allegato 10.02]** con riferimento all'ultimo anno (il prezzo proposto dal privato per il *comparabile* risale a 2 mesi orsono), segnatamente nel periodo compreso tra il 1° semestre 2024 (P_{2024} = 1.400,00÷2.150,00 euro/mq = 1.775,00 euro/mq) ed il 1° semestre 2025 (P_{2025} = 1.450,00÷2.200,00 euro/mq = 1.825,00 euro/mq): p(DAT)/PRZ (annuale) = (P_{2024} – P_{2025}) / P_{2024} = (1.775,00 - 1.825,00) euro/mq / 1.775,00 euro/mq = -0,028 (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafo 9.4.3*);

- l'*indice mercantile* delle *terrazze* è il relativo rapporto mercantile desunto dal *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM): p(TER)/p(SUP) = 0,35 (35%) *(Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.3*);
- l'*indice mercantile* del *balcone* è il relativo rapporto mercantile desunto dal *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM): p(BAL)/p(SUP) = 0,30 (30%) *(Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.3*);
- l'indice mercantile del *livello di piano*, rappresentato in genere dal saggio di variazione (p(LIV)/PRZ) tra il prezzo totale del piano considerato (P_l) e il prezzo totale del piano superiore (P_{l+1}) secondo la relazione p(LIV)/PRZ = (P_{l+1} - P_l) / P_l, nel caso specifico, atteso che la nota rivista quindicinale *Consulente Immobiliare* n. 839-2009 edita da *Il Sole 24 Ore* propone dei *coefficienti di livello di piano* per edifici senza ascensore, non variabili linearmente con il livello di piano, pari a 0,80 per il terzo piano (P_3 = 0,80) ove si trova il *comparabile* dell'*appartamento* pignorato e 0,70 per il quarto piano (P_4 = 0,70) ove si trova l'unico ingresso dello stesso *appartamento* in quanto composto di una porzione al quarto piano, servita proprio da tale ingresso, e una porzione al quinto piano, servita però da una *scala interna* all'*appartamento* pignorato **(prospetto 05)**, viene opportunamente riferito a un livello di piano e misurato in p(LIV)/PRZ = p(LIV)/PRZ_{4-3} = (P_4 – P_3) / P_3 = (0,70 - 0,80) / 0,80 = -0,125 (*Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.4*) **[allegato 10.04]**;
- gli indici mercantili dell'*impianto di riscaldamento autonomo* sono espressi (*Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.4*):
  - ✓ dal *costo a nuovo* dell'*impianto di riscaldamento autonomo* (Cris), identificabile nel costo dell'impianto di riscaldamento autonomo del *comparabile* stimato a forfait nell'importo di 8.000,00 euro sulla scorta dei correnti prezzi di mercato per la sua sostituzione (gli *indici mercantili* dell'*impianto di riscaldamento autonomo* servono per calcolare il *prezzo marginale* dell'*impianto*, il quale rappresenta la variazione del *prezzo di mercato* in funzione della presenza dell'impianto; nel caso esaminato tale variazione adeguerà il *prezzo di mercato* del *comparabile*, dotato di impianto, a quello dell'*appartamento* pignorato, privo d'impianto);
  - ✓ dalla *vita utile* dell'*impianto di riscaldamento autonomo* (Nris), stimata in 40 anni ((20

+ 50 + 50) / 3 = 40 anni), posto che nell'anno 2005 la *Associazione Svizzera Inquilini* (MV), congiuntamente alla *Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari* (HEV Schweiz), ha proposto una *vita utile* per la caldaia, le condutture in rame/acciaio/ghisa e i radiatori rispettivamente di 20, 50 e 50 anni;

- ✓ dalla *vetustà* dell'*impianto di riscaldamento autonomo* (Tris), identificabile nella vetustà dell'impianto di riscaldamento autonomo del *comparabile* stimata nell'età di circa 15 anni (gli *indici mercantili* dell'*impianto di riscaldamento autonomo* servono per calcolare il *prezzo marginale* dell'*impianto*, il quale rappresenta la variazione del *prezzo di mercato* in funzione della presenza dell'impianto; nel caso esaminato tale variazione adeguerà il *prezzo di mercato* del *comparabile*, dotato di impianto, a quello dell'*appartamento* pignorato, privo d'impianto);

- gli indici mercantili dell'*impianto di climatizzazione caldo/freddo* sono espressi (*Metodi di stima immobiliare – Cap. 9, par. 9.4.4*):
  - ✓ dal *costo a nuovo* dell'*impianto di climatizzazione caldo/freddo* (Ccli), identificabile nel costo dell'impianto di climatizzazione caldo/freddo del *comparabile* stimato a forfait nell'importo di 4.000,00 euro sulla scorta dei correnti prezzi di mercato per la sua sostituzione (gli *indici mercantili* dell'*impianto di climatizzazione caldo/freddo* servono per calcolare il *prezzo marginale* dell'*impianto*, il quale rappresenta la variazione del *prezzo di mercato* in funzione della presenza dell'impianto; nel caso esaminato tale variazione adeguerà il *prezzo di mercato* del *comparabile*, dotato di impianto, a quello dell'*appartamento* pignorato, privo d'impianto);
  - ✓ dalla *vita utile* dell'*impianto di climatizzazione caldo/freddo* (Ncli), stimata in 28,3 anni ((20 + 50 + 15) / 3 = 28,3 anni), posto che nell'anno 2005 la *Associazione Svizzera Inquilini* (MV), congiuntamente alla *Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari* (HEV Schweiz), ha proposto una *vita utile* per la pompa di calore, le condutture in rame/acciaio/ghisa e i climatizzatori rispettivamente di 20, 50 e 15 anni;
  - ✓ dalla *vetustà* dell'*impianto di climatizzazione caldo/freddo* (Tcli), identificabile nella vetustà dell'impianto di climatizzazione caldo/freddo del *comparabile* stimata nell'età di circa 15 anni (gli *indici mercantili* dell'*impianto di climatizzazione caldo/freddo*

servono per calcolare il *prezzo marginale* dell'*impianto*, il quale rappresenta la variazione del *prezzo di mercato* in funzione della presenza dell'impianto; nel caso esaminato tale variazione adeguerà il *prezzo di mercato* del *comparabile*, dotato di impianto, a quello dell'*appartamento* pignorato, privo d'impianto);

- l'indice *mercantile* dello *stato di manutenzione dell'unità*, rappresentato dal *costo degli interventi di manutenzione dell'unità* (Cmu) per passare da un livello manutentivo all'altro nell'ambito dei classificabili cinque livelli manutentivi ("scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono" e "ottimo"), può stimarsi nella misura di 11.812,50 euro (1/4 x 500,00 euro/mq x 94,50 mq = 11.812,50 euro) per il *comparabile* della *superficie commerciale* di 94,50 mq e, tenuto conto del corrente *prezzo di mercato* unitario di 500,00 euro/mq per la ristrutturazione dello stesso *comparabile*, corrisponde alla quarta parte (cinque livelli manutentivi) del costo di ristrutturazione totale di ciascun *comparabile* (*Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.4*).

Prospetto 05 – Coefficienti di piano (Consulente Immobiliare n. 839-2009 - Il Sole 24 Ore)			
edifici con ascensore		***edifici senza ascensore***	
piano terreno e rialzato	0,90	piano terreno e rialzato	0,97
primo piano	0,94	primo piano	1,00
secondo piano	0,96	secondo piano	0,90
terzo piano	0,98	terzo piano	0,80
piani superiori	1,00	quarto piano	0,70
ultimo piano	1,05	quinto piano	0,55
loft e sottotetti trasformati in abit. in zone non centrali	0,98	sesto piano	0,40

Prospetto 06 – Indici mercantili		
informazione	***tipo e sigla***	***importo***
data	saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato; p(DAT)/PRZ (annuale)	-0,028
terrazze	rapporto mercantile; p(TER)/p(SUP)	0,35
balcone	rapporto mercantile; p(BAL)/p(SUP)	0,30
livello di piano	saggio di variazione tra il prezzo totale del piano considerato e il prezzo totale del piano superiore; p(LIV)/PRZ	-0,125
costo a nuovo impianto di riscaldamento autonomo	Cris (euro)	8.000,00
vita utile impianto di riscaldamento autonomo	Nris (anni)	40
vetustà impianto di riscaldamento autonomo	Tris (anni)	15
costo a nuovo impianto di climatizzazione caldo/freddo	Ccli (euro)	4.000,00
vita utile impianto di climatizzazione caldo/freddo	Ncli (anni)	28,3
vetustà impianto di climatizzazione caldo/freddo	Tcli (anni)	15
costo intervento di manutenzione dell'unità	Cmu (euro/livello manutenzione)	11.812,50

x Analisi dei prezzi marginali x

Si riportano di seguito i *prezzi marginali* delle *caratteristiche* di ogni *comparabile* **(prospetto 07)** assunte alla base della stima (*Metodi di stima immobiliare – Capitolo 9, paragrafo 9.4.4*) **(cfr. paragrafo 3.2) [allegato 03]**:

- *prezzo marginale* della *data dell'offerta immobiliare* del *comparabile* [p(DATc); euro/mese] = PRZc x p(DAT)/PRZ(annuale) / 12, essendo p(DAT)/PRZ(annuale) il *saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato*;

- *prezzo marginale* della *superficie principale* del *comparabile* [p(SUPc); euro/mq] valutato con il 1° *teorema mercantile del prezzo = prezzo medio del comparabile* x *rapporto di posizione = prezzo di calcolo immobiliare* del *comparabile* / *superficie commerciale* del *comparabile* x *rapporto di posizione* = PRZc / [SUPc + TERc x p(TER)/p(SUP) + BALc x p(BAL)/p(SUP)] x σ = PRZc / [SUPc + TERc x p(TER)/p(SUP) + BALc x p(BAL)/p(SUP)], stimando unitario il *rapporto di posizione* σ che è inferiore all'unità ma di difficile determinazione; inoltre, proprio l'approssimazione sul *rapporto di posizione* obbliga ad assumere come *prezzo marginale* della *superficie principale* di ogni *comparabile* il valor minimo dei *prezzi marginali* della *superficie principale* del *comparabile* (*Metodi di stima immobiliari – Capitolo 9, paragrafi 9.4.3 e 9.4.7*);
- *prezzo marginale* delle *terrazze* del *comparabile* [p(TERc); euro/mq] = p(SUPc) x p(TER)/p(SUP) = p(SUPc) x 0,35;
- *prezzo marginale* del *balcone* del *comparabile* [p(BALc); euro/mq] = p(SUPc) x p(BAL)/p(SUP) = p(SUPc) x 0,30;
- *prezzo marginale* del *livello di piano* del *comparabile* [p(LIVc); euro/livello] = PRZc x p(LIV)/PRZ / [1+ p(LIV)/PRZ] nel caso in cui l'*immobile da valutare* si trovi a un livello inferiore a quello del *comparabile*, così come non si verifica nel caso in esame, e PRZc x p(LIV)/PRZ nel caso in cui l'*immobile da valutare* si trovi a un livello superiore a quello del *comparabile*, così come si verifica nel caso in esame in quanto l'*appartamento* pignorato si trova al quarto piano e il suo *comparabile* si trova al terzo piano;
- *prezzo marginale* dell'*impianto di riscaldamento autonomo* [p(RISc); euro/impianto] = *costo deprezzato* dell'impianto valutato con deprezzamento lineare (quote di ammortamento costanti) = Cris (1 – Tris/Nris), essendo Cris, Tris e Nris rispettivamente il *costo a nuovo*, la *vita utile* e la *vetustà* dell'impianto;
- *prezzo marginale* dell'*impianto di climatizzazione caldo/freddo* [p(CLIc); euro/impianto] = *costo deprezzato* dell'impianto valutato con deprezzamento lineare (quote di ammortamento costanti) = Ccli (1 – Tcli/Ncli), essendo Ccli, Tcli e Ncli rispettivamente il *costo a nuovo*, la *vita utile* e la *vetustà* dell'impianto;

- *prezzo marginale* dello *stato di manutenzione dell'unità* del *comparabile* [p(SMUc); euro/livello manutentivo] = *costo dell'intervento di manutenzione dell'unità* per passare da un "livello manutentivo" ("scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono", "ottimo") a quello successivo del *comparabile*.

Prospetto 07 – Analisi dei prezzi marginali	
caratteristica imm.	***prezzo marginale***
	comparabile
p(DATc) (euro/mese)	156.606,66 x (-0,028) / 12 = -365,42
p(SUPc)a (euro/mq)	156.606,66 / (90,00 + 0,35 x 0,00 + 0,30 x 15,00) = 156.606,66 / (90,00 + 0,00 + 4,50) = 156.606,66 / 94,50 = 1.657,21
p(TERc) (euro/mq)	1.657,21 x 0,35 = 580,02
p(BALc) (euro/mq)	1.657,21 x 0,30 = 497,16
p(LIVc) (euro/livello)	156.606,66 x (-0,125) = -19.575,83
p(RISc) (euro/impianto)	8.000,00 x (1 – 15 / 40) = 5.000,00
p(CLIc) (euro/impianto)	4.000,00 x (1 – 15 / 28,3) = 1.879,86
p(SMUc) (euro/livello manutenzione)	11.812,50

x Tabella di valutazione x

Si riportano di seguito gli *aggiustamenti* necessari al calcolo del *prezzo corretto* di ogni *comparabile* [PRCc], il quale è ottenuto sommando algebricamente al *prezzo di calcolo immobiliare* [PRZc] gli *aggiustamenti* afferenti le varie *caratteristiche* [A,CARc], essendo tali *aggiustamenti* determinati applicando alle medesime *caratteristiche* differenziali tra l'*immobile da stimare* [CARs] e gli *immobili di confronto* [CARc] i relativi *prezzi marginali* [p(CARc)] secondo la relazione: *aggiustamento* del *prezzo di mercato* del *comparabile* per effetto della *caratteristica* [A,CARc; euro] = (CARs – CARc) x p(CARc) **(prospetto 08) (cfr. paragrafo 3.2) [allegato 03]**.

Prospetto 08 – Tabella di valutazione	
prezzo e caratteristiche	***immobili da valutare (euro)***
	appartamento
prezzo di calcolo immob. (PRZc)	**156.606,66**
data offerta immobiliare (C,DATc)	(0 - 2) x (-365,42) = **730,84**
sup. principale (C,SUPc)	(70,99 – 90,00) x 1.657,21 = **-31.503,56**
sup. terrazze (C,TERc)	(46,96 – 0,00) x 580,02 = **27.237,74**
sup. balcone (C,BALc)	(3,24 – 15,00) x 497,16 = **-5.846,60**
livello di piano (C,LIVc)	(4 – 3) x (-19.575,83) = **-19.575,83**
impianto di riscaldamento autonomo (C,RISc)	(0 – 1) x 5.000,00 = **-5.000,00**
impianto di climatizzazione caldo/freddo (C,CLIc)	(0 – 1) x 1.879,86 = **-1.879,86**
stato di man. dell'unità (C,SMUc)	(1,0 – 3,0) x 11.812,50 = **-23.625,00**
prezzo corretto* (PRCc) o *valori di mercato al lordo delle correzioni di stima	**97.144,39**

L'*appartamento* pignorato **(figg. 38, 39, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04]** va stimato sulla scorta di un solo *prezzo corretto* pari a 97.144,39 euro poiché è stato preso in considerazione un solo *comparabile* **(prospetto 08) (cfr. paragrafo 3.2)**.

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

Essendo stato preso in considerazione un solo *comparabile* che ha fornito un solo *prezzo corretto*, è evidente che non è valutabile con il test della *divergenza percentuale assoluta* la presenza di divergenza nei *prezzi corretti* e che il *valore di mercato al lordo delle correzioni di stima* dell'*appartamento* pignorato **(figg. 38, 39, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04]**, rappresentante proprio l'unico *prezzo corretto*, è pari a 97.144,39 euro **(prospetto 08) (cfr. paragrafo 3.2)**.

x *Valore di mercato* x

Il *valore di mercato* (valore da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria)

dell'*appartamento* pignorato (figg. 38, 39, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04] è pari a 76.484,31 euro arrotondato a 76.500,00 euro ed è stato ricavato depurando il *valore di mercato al lordo delle correzioni di stima* (97.144,39 euro) delle correzioni per l'eliminazione delle difformità: catastali (*spese di regolarizzazione catastale* dell'appartamento pignorato di 500,00 euro), urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia (*spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento pignorato relative al suo condono edilizio* di 7.709,08 euro e *spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità urbanistico-edilizie successive alla primitiva legittimità urbanistico-edilizia dell'appartamento pignorato relative agli abusi su proprietà aliene* di 12.151,00 euro) e energetiche (*spese di regolarizzazione energetica dell'appartamento pignorato* di 300,00 euro) **(prospetto 09) (cfr. capitoli/paragrafi 2, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 e 3.6) [allegato 02] [allegato 03] [allegato 04] [allegato 05] [allegato 06] [allegato 07] [allegato 08] [allegato 09] [allegato 10].**

Prospetto 09 – Valore di mercato e valore di vendita giudiziaria	
	immobili da valutare (euro)
	appartamento
valore di mercato al lordo delle correzioni (euro) [A]	**97.144,39**
correzione per difformità catastali (euro) [B])	-500,00
correzione per difformità urbanistico-edilizie (euro) [C]	-(7.709,08 + 12.151,00)
correzione per difformità energetiche (euro) [D]	-300,00
VALORE DI MERCATO [VM = A + B + C + D]	**97.144,39** - 500,00 -(7.709,08 + 12.151,00) -300,00 = **76.484,31 (≈ 76.500,00)**
correzione per vendita giudiziaria (euro) [E]	-15,0% **76.484,31** = -11.472,65
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA [VG = VM + E]	**76.484,31** - 11.472,65 = **65.011,66 (≈ 65.000,00)**

x *Valore di vendita giudiziaria* x

Il *valore di vendita giudiziaria* (*valore* da porre a base d'asta giudiziaria) dell'*appartamento* pignorato (figg. 38, 39, 94 e 95) [allegato 03.01] [allegato 03.02] [allegato 03.03] [allegato 03.04] è pari a 65.011,66 euro arrotondato a 65.000,00 euro ed è stato ricavato depurando il rispettivo *valore di mercato* (*valore* da porre a base di trattative diverse dall'asta giudiziaria) (76.484,31 euro) con la percentuale del 15,0% (5,0% + 10,0% = 15,0%) per l'*appartamento* determinata in funzione di alcuni fattori che tengono conto della differenza tra la vendita in regime forzato rispetto e la vendita al libero mercato riportati appresso **(prospetto 09) (cfr. capitoli/paragrafi 2, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 e 3.6) [allegato 02] [allegato 03] [allegato 04] [allegato 05] [allegato 06] [allegato 07] [allegato 08] [allegato 09] [allegato 10]**:

- mancanza della garanzia per vizi occulti del bene valutabile con la percentuale dello 5,0%: infatti il fattore, dipendente dallo stato manutentivo del bene e stimabile nella misura del deterioramento del 5,0%, 4,0%, 3,0%, 2,0% e 1,0% rispettivamente per il livello manutentivo "scarso", "mediocre", "sufficiente", "buono" e "ottimo" dello stesso bene, può essere stimato con la percentuale dello 5,0% per l'*appartamento* che ha uno stato di manutenzione "scarso";
- possibilità che la vendita forzata avvenga con rilanci in sede di gara valutabile con la percentuale del 10,0%; infatti il fattore, dipendente dall'appeal commerciale del bene e stimabile nella misura percentuale che aumenta al crescere del numero dei rilanci (0,0% in assenza di rilanci), può essere stimato con la percentuale del 10,0% per l'*appartamento* per il quale si prevedono due rilanci ciascuno del 5,0%.

4 VALUTAZIONE DELLE NOTE DELLE PARTI

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

5 CONCLUSIONI

Nei capitoli/paragrafi precedenti sono stati sottolineati alcuni fatti/considerazioni significativi e riportate in **grassetto le conclusioni** poi riassunte nel sottoparagrafo "*X-X-*

X-X SCHEDE SINTETICHE DEI LOTTI X-X-X-X" del capitolo "*3.6 QUESITO "F" FORMAZIONE DEI LOTTI*" **(cfr. capitoli/paragrafi 1, 2, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 e 4)**.

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

Napoli, 4 dicembre 2025.

firmato esperto stimatore ing. Antonio Loreto