TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa Manuela Granata

Procedura esecutiva immobiliare N. 522/2024 R.G.E.

Promossa da:

[redacted], creditore procedente.

In danno di:

Sig. [redacted], esecutato.

Esperto stimatore:

architetto Francesca Palomby

Custode giudiziario:

avvocato Domenico Scarpato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132

Premessa

La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n. 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. 5083, è stata nominata esperto con decreto del GE dott.ssa Manuela Granata, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 522/2024 RGE, promossa dalla società "[redacted]" in danno del sig. [redacted], nato a Napoli il [redacted].

Secondo le modalità previste dal processo civile telematico, la scrivente ha depositato l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed il giuramento di rito.

Inoltre si è coordinata con il custode giudiziario, avvocato Domenico Scarpato, nominato in sostituzione dell'esecutato, per predisporre le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai tre immobili oggetto della presente procedura esecutiva è stato fissato per il giorno 20 ottobre 2025 ed il successivo 24 ottobre, con comunicazione alle parti costituite ed al debitore a cura del custode.

Nei giorni 20 e 22 ottobre 2025, successivamente concordati con il debitore, alla presenza dello stesso e dei terzi occupanti, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici di ciascuno di essi, con la raccolta in loco delle informazioni utili all'espletamento dell'incarico *(in allegato 1, verbali di accesso)*.

Risposte ai quesiti

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

La documentazione depositata in atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Consiste in una certificazione notarile del giorno 8.11.2024, a firma del Notaio Aleandro Allevi, sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari ed in un'integrazione documentale depositata il 29.10.2025 dal creditore procedente, in ottemperanza a quanto disposto dal Magistrato con decreto del 18.9.2025 .

Essa identifica univocamente il soggetto debitore, ne attesta il regime patrimoniale e la titolarità rispetto a ciascuno dei beni staggiti, alla data di trascrizione del pignoramento.

Attesta senza soluzione di continuità, per ciascun immobile, le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento *(del 21/22.10.2024)* in favore del creditore procedente ed il ventennio precedente, fino al primo titolo anteventennale.

Quesito n. 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali accertati con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nei titoli di provenienza.

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal creditore procedente, si rileva che, con atto notificato il 27.09.2024, repertorio 1610, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

1) Immobile ad uso negozio sito in Portici (NA), alla Via della Libertà n.96, piano terra, in Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 198, sub 6, categ. C/1.
2) Immobile ad uso abitazione civile con annesso terrazzo antistante, sito in Portici (NA), al Corso Garibaldi n. 115, Fabbricato R, primo piano, interno 1, in Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 274, sub 1, categ. A/2.
3) Immobile ad uso abitazione ultrapopolare, sito in Napoli, alla Via Spezieria Vecchia n. 15, piani terra ed ammezzato più piano interrato, in Catasto fabbricati di detto Comune alla sez. PEN, foglio 1, p.lla 981, sub 8, categ. A/5.

Per ciò che riguarda l'immobile di cui al punto 2), si segnala che esso è dotato di terrazzo soprastante, calpestabile, su cui insiste un manufatto edilizio realizzato in epoca non accertabile (l'originario torrino della scala) ed attualmente utilizzato come locale di deposito, il tutto avente unico accesso dal terrazzo antistante l'appartamento, attraverso una scala esterna. Questa consistenza immobiliare al secondo piano (terrazzo più locale deposito) non è inclusa nella consistenza catastale di cui al subalterno 1 né è dichiarata in catasto fabbricati con un autonomo identificativo.

Ciononostante esso è nella titolarità del debitore in quanto nell'atto di compravendita in favore dell'esecutato ed a ritroso, in quello del suo dante causa, è espressamente indicato che la vendita è comprensiva del terrazzo soprastante l'appartamento distinto con l'interno 1 (e di conseguenza il manufatto edilizio che insiste sullo stesso).

Detto questo, da un punto di vista espressamente tecnico, si ritiene che la consistenza immobiliare al secondo piano sia una pertinenza esclusiva di fatto annessa alla consistenza immobiliare pignorata ed oggetto anch'essa di vendita forzata.

I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà dei beni, contro l'esecutato [redacted], nato a Napoli il [redacted], con:

- Trascrizione del 22.10.2024 ai nn. 50639/39830 dei RR.II. di Napoli 2, per gli immobili di cui ai punti 1) e 2);
- Trascrizione del 21.10.2024 ai nn. 29506/22740 dei RR.II. di Napoli 1, per l'immobile di cui al punto 3).

Da quanto accertato presso l'Archivio del Catasto ed i RR.II. competenti, risulta quanto segue:

- I diritti reali pignorati corrispondono a quelli nella titolarità dell'esecutato in virtù dei seguenti titoli:
    - Per l'immobile di cui al punto 1), in Portici (NA) alla via della Libertà n. 96:
      Atto per Notaio Costantino Prattico del 28.03.2007, repertorio128869, trascritto il 5.04.2007 ai nn. 26586/13262.
    - Per l'immobile di cui al punto 2), in Portici (NA) al corso Garibaldi n. 115:
      Atto per Notaio Mario Ferrara del 31.07.1992, repertorio 47265, trascritto in data 11.08.1992 ai nn. 30997/23766.
    - Per l'immobile di cui al punto 3), in Napoli al vico Spezieria Vecchia n. 15:
      Decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli, VII Sezione-Reparto Fallimenti, G.D. dott. Michelangelo Petruzziello, Procedura Fallimentare n. 756/93, repertorio 8204 del 19.06.1997, trascritto il 28.06.1997 ai nn.12290/8534.
- I dati ipocatastali rilevati e verificati per ciascuno degli immobili corrispondono a quelli riportati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d'ufficio.
- La descrizione sintetica di ciascuno dei beni ed i rispettivi dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nelle relative note di trascrizione sono conformi ai dati catastali attuali *(sezione, foglio, particella, subalterno)* ed a quelli indicati nei titoli in favore del debitore. Essi consentono l'univoca identificazione di ciascun immobile.
- Vi sono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale consistenti esclusivamente in differenze dello stato di fatto degli immobili rispetto alle planimetrie di cui agli identificativi catastali, di cui si dirà nel paragrafo sull'identificazione catastale dei beni.
- Per la corretta identificazione dei beni pignorati, sono state acquisite le relative mappe catastali di zona. Dal confronto di ciascun stralcio cartografico digitalizzato, con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si conferma che le particelle catastali identificative di ciascun immobile sono univocamente individuate.

Quesito n. 2. Formazione dei lotti e descrizione materiale dei beni.

I beni oggetto della presente relazione sono tre unità immobiliari autonomamente utilizzabili e vendibili in tre lotti distinti, di seguito descritti.

Lotto 1

Immobile ad uso negozio sito in Portici (NA), alla via della Libertà n.96, piano terra. Riportato in Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 198, sub 6, categ. C/1, cl. 6, cons. 26 mq, R.C. € 737,19.

Confina con: via della Libertà, ad ovest; negozio al civico 98 (sub 7), a nord; cortile condominiale, ad est; negozio al civico 94 (sub 5), a sud.

Lotto 2

Immobile ad uso abitazione con annesso terrazzo antistante, sito in Portici (NA), al Corso Garibaldi n. 115, Fabbricato R, primo piano, interno 1, con soprastante terrazzo calpestabile su cui insiste un manufatto edilizio adibito a locale di deposito, il tutto con accesso dal viale condominiale attraverso una scala a chiocciola di proprietà esclusiva.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Portici (NA) al foglio 4, particella 274, sub 1, categ. A/2, cl. 7, cons. 5 vani, R.C. € 529,37. Nel subalterno 1 non è inclusa la consistenza del terrazzo di copertura (non dichiarato in catasto).

Confina con: appartamento interno 2 (sub 8), ad est; giardino appartamento interno 4 (sub 4), a nord; appartamento interno 5 (sub 5), ad ovest.

Lotto 3

Immobile sito in Napoli, alla Via Speziera Vecchia con ingresso dalla strada al civico 15, piani terra ed ammezzato più piano interrato, intercluso e non accessibile, in Catasto fabbricati di detto Comune alla sez. PEN, foglio 1, p.lla 981, sub 8, categ. A/5, cl. 4, cons. 2 vani, R.C. € 75,40.

Confina con: [redacted], al civico 14 (sub 7), a sud; vico Spezieria Vecchia, ad est; [redacted], al civico 16 (sub 9), a nord.

Descrizione materiale dei beni

Lotto 1-Immobile in Portici (NA), alla via della Libertà n. 96.

Trattasi di porzione immobiliare di un edificio che si sviluppa su via della Libertà e sulla strada contigua, denominata II Traversa di via della Libertà.

Il fabbricato ha una forma irregolare, con un'area cortilizia posta alle spalle e comune a più fabbricati, ed è composto da sei piani ad uso abitativo più il piano terra con locali commerciali con ingresso da via della Libertà.

Esso si presenta in uno stato manutentivo discreto, con caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell'edilizia di speculazione degli anni Cinquanta dello scorso secolo, in una zona del centro abitato, all'epoca in via di espansione.

L'immobile è adibito a negozio per la vendita al dettaglio di prodotti di erboristeria e similari, con ingresso dal civico 96.

Il vano di ingresso dalla strada è parzialmente chiuso da una vetrina espositiva fissa e sporgente rispetto al tompagno dell'edificio, con una struttura in ferro in cui è incassata la serranda, mascherata dall'insegna del negozio.

L'immobile ha una forma regolare, stretta ed allungata, ed è composto da due vani, sala vendita più retronegozio nel quale è allocato un piccolo servizio igienico.

Sul fondo dell'immobile sono posizionate tre finestre con affaccio sul cortile condominiale.

I due vani sono separati da un ampio passaggio, di circa 2 m di altezza, ricavato nel tramezzo originario e sono attrezzati con pareti in cartongesso, pannellature leggere, arredi fissi e mobili per l'esposizione dei vari prodotti in vendita.

Il locale bagno è composto da un vano unico suddiviso in due porzioni (antibagno e bagno), separate da una parete leggera e rimovibile, dotata di porta a soffietto.

L'immobile è in uno stato di conservazione discreto, con impianti e finiture tipici dell'attività commerciale esercitata: pavimentazione in parquet laminato, controsoffitti lisci e rifiniti con tinteggiatura; pareti rifinite con pittura ed inserti di parato; rivestimento in piastrelle nel bagno; impianti tecnologici, elettrico ed idrosanitario, essenziali ed allo stato funzionanti, per i quali, da un'ispezione sommaria, non si può certificare l'adeguatezza alle normative vigenti in tema di prestazione energetica.

Si tenga presente infine che la struttura sporgente della vetrina di ingresso altera il decoro del fabbricato e viola le normative vigenti in tema di vetrine di locali commerciali e quindi ne andrebbe prevista la rimozione.

La superficie utile calpestabile è di 35 mq, suddivisa in zona vendita di circa 26 mq più retronegozio con servizio di circa 8.50 mq, per un'altezza netta di circa 3.00 m.

La superficie commerciale vendibile è di 35 mq.

(Determinata come somma della superficie calpestabile del negozio (zona vendita), più la superficie calpestabile del retronegozio, implementata dei muri divisori del bagno, ragguagliata al 100%, trattandosi di ambienti accessori strettamente funzionali all'attività commerciale, comunicanti con la zona deputata alla vendita e suscettibili di ogni modifica per un futuro ampliamento della zona vendita.)

(In allegato 2 , grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico).

Lotto 2-Immobile in Portici (NA) al corso Garibaldi n. 115.

Trattasi di unità immobiliare, porzione di un piccolo edificio, denominato Fabbricato R, con ingresso dal civico 115 di corso Garibaldi, attraverso un viale centrale che disimpegna un complesso edilizio, Parco

Lido Dorato, costruito nel parco della settecentesca Villa Menna, posto sul fondo del viale e composto da sette edifici di due e tre piani.

Il Fabbricato R è un edificio a blocco isolato, di forma irregolare, ed è circondato sui quattro lati da giardini e vialetti di proprietà delle unità abitative ai piani terra.

L'edificio è costituito da due piani fuori terra, oltre un piano in parte seminterrato, con i diversi livelli sfalsati tra loro, trattandosi abitazioni con ingressi indipendenti e scale interne di collegamento tra i diversi piani. Esso si presenta in uno stato manutentivo discreto, con caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell'edilizia della fine degli anni Sessanta dello scorso secolo.

Il bene in esame è costituito da un appartamento al primo piano, con un ampio terrazzo scoperto antistante, al quale si accede da una scala a chiocciola in muratura che si sviluppa dal viale comune di accesso ai sette edifici del parco.

Da quanto rilevato, l'appartamento si sviluppa su due quote sfalsate: la prima, posta alla quota del terrazzo e della porta di ingresso all'abitazione, è composta da un ingresso e da una cameretta, di altezza netta di circa 1.90-2.00 m; la seconda, posta ad una quota inferiore di circa 90-100 cm e servita da due scalette in muratura, ha un'altezza netta di circa 2.90 m è composta da: un ambiente doppio articolato in zona soggiorno-pranzo più zona cucina, disimpegno, ripostiglio-lavanderia, camera, camera da letto matrimoniale con cabina armadio, bagno.

Completa la consistenza immobiliare in esame il terrazzo di copertura dell'appartamento, al quale si accede unicamente dal terrazzo al primo piano antistante l'appartamento, attraverso una scala a chiocciola in ferro, esterna alla costruzione.

Questo terrazzo è praticabile e calpestabile ed è delimitato sui quattro lati da un parapetto con fioriere.

Sul lato anteriore, lateralmente al punto di sbarco della scala a chiocciola, è posto un manufatto edilizio utilizzato come locale deposito, di altezza netta di circa 1.90 m.

Da quanto si può desumere dal grafico catastale del 1971 e dalla documentazione del 1998 reperita presso il debitore, questo manufatto edilizio con buona probabilità costituisce il volume dell'originario torrino della scala che collegava internamente l'appartamento al terrazzo soprastante.

(In allegato 5 , grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 6, repertorio fotografico).

Come si vede dal repertorio fotografico di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile è da ritenersi complessivamente discreto, con impianti, materiali e finiture di media qualità.

In alcuni ambienti sono visibili alcuni danni da pregresse infiltrazioni provenienti dal terrazzo soprastante, definitivamente risolte con un intervento di riparazione, da quanto riferito dal debitore, e che allo stato non necessitano di interventi urgenti di ripristino.

Nell'appartamento, vi sono: infissi e tapparelle in alluminio con cassonetti di ispezione a vista e cancelli di sicurezza agli affacci lato terrazzo; porte interne in legno tamburato impiallacciato con vetro centrale; soffitti lisci e sagomati di tutti gli ambienti, con apparecchi illuminanti ad incasso e rifiniti con pittura lavabile; pareti di tutti gli ambienti rifinite con pittura lavabile ed inserti di parato; pavimentazione in piastrelle e mosaico di tesserine di ceramica nella zona giorno ed in listoni di parquet nella zona notte; rivestimenti in tessere e piastrelle di ceramica nel bagno.

Il locale deposito al piano superiore presenta finiture similari, con infissi in alluminio, pavimento in piastrelle di gres e tinteggiatura di tutte le parti murarie, esterne ed interne.

I due terrazzi, al primo e secondo piano, sono rifiniti con pavimentazione in piastrelle di gres per esterni e con intonaco liscio e tinteggiatura sulle parti murarie e sui parapetti con fioriere.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idrosanitario ed elettrico, allo stato funzionanti ma per i quali, in base ad un'ispezione sommaria, non è possibile certificare l'adeguatezza alle normative vigenti.

Per l'immobile non è stato rinvenuto alcun attestato di certificazione o prestazione energetica.

La superficie utile calpestabile dell'appartamento è di circa 83 mq, con una superficie lorda di circa 87 m. La superficie del terrazzo scoperto antistante l'appartamento è di circa 49 mq, con la superficie del terrazzo scoperto al secondo piano di circa 81 mq e la superficie calpestabile del locale deposito di circa 10.50 mq con una superficie lorda di circa 15.50 mq.

La superficie commerciale vendibile complessiva è di circa 108 mq.

(Data dalla superficie lorda dell'appartamento al primo piano, più la superficie lorda del deposito al secondo piano, ragguagliata al 25% trattandosi di volume accessorio, non abitabile e non comunicante direttamente con l'appartamento, più la superficie del terrazzo al primo piano, ragguagliata al 30% per i primi 25 mq ed al 10% per la quota residua più la superficie del terrazzo al secondo piano, ragguagliata al 15% per i primi 25 mq ed al 5% per la quota residua, trattandosi di terrazzo scoperto non comunicante direttamente con l'unità principale).

Lotto 3- Immobile in Napoli al vico Spezieria Vecchia n. 15.

Trattasi di immobile sito in Napoli, quartiere Pendino, al vico Spezieria Vecchia, all'interno del dedalo di stradine poste a monte di via Nuova Marina ed a valle di corso Umberto I.

L'immobile è porzione di un edificio storico, composto da quattro piani in elevazione oltre il piano terra ed ammezzato, in uno stato di conservazione mediocre, caratterizzato dalla presenza di locali terranei con soprastante ammezzato, adibiti in passato ad abitazioni ultrapopolari (i tipici bassi napoletani) ed alla fine dello scorso secolo, rimaneggiati ed utilizzati come negozi e botteghe artigianali di dimensioni modeste.

Anche l'immobile in questione è attualmente adibito a negozio-laboratorio artigianale, con accesso dal civico 15 di vico Spezieria Vecchia, attraverso un vano di ingresso chiuso anteriormente da una serranda.

Esso si sviluppa su tre livelli e, da quanto rilevato, è composto da: un ambiente unico al piano terra, più un locale con servizio igienico posto al piano ammezzato al quale si accede mediante una stretta scala a chiocciola, posta sul fondo del locale terraneo.

L'ambiente al piano ammezzato ha un affaccio su strada, con un balcone alla romana posto in corrispondenza del vano di ingresso sottostante.

Lo stato di conservazione dei due piani rilevati è molto mediocre con impianti essenziali e finiture molto economiche: pavimentazione vetusta in piastrelle di ceramica; soffitti rifiniti con doghe di laminato ed apparecchi ad incasso; pareti parzialmente rifinite con pittura e pannelli in vinile; infissi in alluminio color bronzo, con scudi in alluminio e laminato; nel bagno rivestimento a mezz'altezza in piastrelle vetuste.

Completa la consistenza immobiliare dichiarata in catasto un locale al piano interrato sul quale non è stato possibile eseguire nessuna ispezione, trattandosi di locale inaccessibile ed intercluso da moltissimi anni, da quanto riferito dall'esecutato e secondo quanto indicato già nel decreto di trasferimento del 1997 in suo favore.

Durante il sopralluogo eseguito, non è stato possibile individuare alcun punto di accesso al piano cantinato, tramite una botola a pavimento o altro.

Dal grafico catastale del 1939, si desume soltanto che esso è posto al disotto del locale al piano terra con una superficie verosimilmente corrispondente a quella dei due livelli soprastanti.

La superficie utile e calpestabile del piano terra è di circa 15 mq, per un'altezza netta di circa 3.15 m.

La superficie utile e calpestabile del piano ammezzato è di circa 15 mq per un'altezza netta di circa 2.65 m. La superficie commerciale vendibile del Lotto è di circa 38 mq.

(In allegato 8, grafico di rilievo dello stato dei luoghi dei due piani fuori terra. In allegato 9, repertorio fotografico).

Quesito n. 3. Identificazione catastale attuale e pregressa dei beni pignorati.

Di ciascuno dei beni sono state reperite la visura attuale, storica, la planimetria attuale e di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale *(In allegati 4-Lotto 1, 7-Lotto 2,10-Lotto 3).*

Vi è l'esatta rispondenza tra i dati catastali di ciascuno dei beni indicati nell'atto di pignoramento e quelli riportati nei rispettivi titoli in favore del debitore

Il Lotto 1 è individuato presso l'Agenzia delle Entrate- Sezione Territorio con i seguenti identificativi:

Unità immobiliare ad uso negozio, in Portici (NA), Via della Libertà n.96, piano terra, in Catasto fabbricati del Comune di Portici al foglio 6, particella 198, sub 6, categ. C/1, cl. 6, cons. 26 mq, superficie catastale 35 mq, R.C. € 737,19.

Intestato in ditta a:

[redacted], nato a Napoli il [redacted], piena proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Gli attuali identificativi non hanno subito variazioni, a partire dalla costituzione del 30.09.1959, con scheda D/0299250.

Agli identificativi attuali è abbinata una planimetria, di accatastamento ed attuale, difforme dallo stato dei luoghi in ordine alla modifica del prospetto fronte strada con la realizzazione di una struttura in ferro a vetrina sporgente rispetto al tompagno dell'edificio oltre alla parziale demolizione del tramezzo posto tra la sala vendita ed il retronegozio, per l'allargamento del vano di passaggio tra i due ambienti.

Le dette difformità consentono l'univoca identificazione del bene e la sua complessiva riconoscibilità e non si ritiene necessario procedere alla denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto.

Il Lotto 2 è individuato presso l'Agenzia delle Entrate- Sezione Territorio con i seguenti identificativi:

Unità immobiliare ad uso abitazione, in Portici (NA), Corso Garibaldi n.115, primo piano, interno 1, in Catasto fabbricati del Comune di Portici al foglio 4, particella 274, sub 1, categ. A/2, cl. 7, cons. 5 vani, R.C. € 529,37.

Intestato in ditta ancora al dante causa dell'esecutato, per ineseguita voltura:

[redacted], nato a Napoli il [redacted], piena proprietà per 1/1.

La consistenza dichiarata in catasto con il subalterno 1, è comprensiva soltanto dell'appartamento al primo piano e del terrazzo annesso antistante, oltre alla scala a chiocciola con la quale si accede all'unità immobiliare dal viale condominiale.

Gli attuali identificativi non hanno subito variazioni, a partire dalla sua dichiarazione in catasto con scheda M/1200600 del 27.03.1971.

Agli identificativi catastali attuali è abbinata una planimetria, di accatastamento ed attuale, rappresentativa dell'immobile al primo piano, difforme dallo stato dei luoghi accertato, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con demolizione delle pareti esistenti e costruzione di nuove tramezzature, delocalizzazione del locale cucina, rimozione di una scala a chiocciola interna.

Ulteriore difformità catastale rispetto allo stato dei luoghi accertato è costituita dal terrazzo di copertura dell'appartamento, calpestabile ed occupato sul lato anteriore da un manufatto edilizio attualmente utilizzato come locale deposito.

A questa porzione immobiliare al secondo piano, si accede unicamente dal terrazzo del sub 1 attraverso una scala a chiocciola esterna.

L'intera superficie del secondo piano non ha mai fatto parte del subalterno 1 né è mai stata dichiarata in catasto con un identificativo autonomo.

Sulla base della documentazione tecnico-amministrativa reperita, si può soltanto presumere che il terrazzo di copertura non sia stato dichiarato in Catasto nel 1971 (all'atto della dichiarazione dell'intero fabbricato R da parte del costruttore) in quanto a quella data non vigeva ancora l'obbligo di iscrizione nel catasto urbano dei lastrici solari, imposto successivamente con il DPR 650/1972, art. 15.

Detto questo, l'intera porzione immobiliare al secondo piano, di proprietà esclusiva dell'esecutato ed accessibile solo dal subalterno 1 pignorato, è da ritenersi una pertinenza esclusiva di fatto annessa alla consistenza immobiliare pignorata, ed oggetto anch'essa di vendita forzata.

Premesso tutto ciò, le difformità complessivamente riscontrate e descritte non consentono l'univoca identificazione del compendio immobiliare nella sua consistenza fisica e geometrica complessivamente accertata.

Pertanto, ai fini della conformità catastale, in linea teorica si dovrebbe procedere alla presentazione di una denuncia di variazione catastale con procedura DocFa, per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con soppressione del subalterno 1 esistente e costituzione di un nuovo subalterno comprensivo dell'appartamento e del terrazzo antistante al primo piano più il terrazzo ed il locale utilizzato attualmente come deposito al secondo piano, come pertinenze annesse all'appartamento al primo.

Pur tuttavia, in questa fase, non si ritiene opportuno procedere ad alcuna denuncia di variazione per l'allineamento catastale, tenuto conto di quanto si dirà nel paragrafo sulla regolarità urbanistica del bene.

Detto ciò, la scrivente si dichiara disponibile ad eseguire la detta denuncia, previa specifica autorizzazione del GE, ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva.

In alternativa, a seguito dell'aggiudicazione e della regolarizzazione urbanistica dei beni, l'acquirente dovrà presentare una denuncia di variazione, con la corretta rappresentazione grafica del cespite, il tutto per ottenere la conformità allo stato di fatto della planimetria *(coerenza oggettiva)*, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

I costi sono stimabili, in via forfettaria, in € 500,00 per l'onorario del tecnico redattore della pratica DocFa, compreso diritti catastali.

Il Lotto 3 è individuato presso l'Agenzia delle Entrate- Sezione Territorio con i seguenti identificativi:

Immobile ad uso abitazione ultrapopolare in Napoli, Via Spezieria Vecchia n. 15, piani terra ed ammezzato più piano interrato, in Catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. PEN, foglio 1, p.lla 981, sub 8, categ. A/5, cl. 4, cons. 2 vani, R.C. € 75,40.

Intestato in ditta ancora alla società dante causa dell'esecutato, per ineseguita voltura:

"[redacted] con codice fiscale [redacted] Piena proprietà per 1/1.

Gli attuali identificativi non hanno subito variazioni, a partire dalla costituzione del 31.12.1939, con scheda N. 10353563.

Agli identificativi catastali attuali è abbinata una planimetria del 1939, di accatastamento ed attuale, che costituisce di fatto uno schizzo planimetrico non accettabile, nel quale i tre livelli sono disegnati in modo sommario ed al piano ammezzato non è rappresentato il servizio igienico, presupposto inderogabile della categoria abitativa (A/5-abitazione ultrapopolare) attribuita al cespite.

Queste difformità rispetto allo stato dei luoghi non consentono l'univoca identificazione del bene ma non si ritiene opportuno procedere alla denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto, tenuto conto del fatto che non è stato possibile eseguire alcun accertamento sullo stato di fatto del locale interrato, inaccessibile ed intercluso (non essendo visibile una scala o una botola a pavimento di collegamento con il piano inferiore e non essendo stato indicato dal debitore alcun punto di accesso a quel piano).

Pertanto, a seguito dell'aggiudicazione, verificato in ogni modo possibile (con saggi ispettivi, rimozioni o altro) lo stato di consistenza del piano interrato, l'acquirente dovrà provvedere all'allineamento catastale dell'immobile con una denuncia di variazione catastale (con procedura DocFa) per il cambio di categoria catastale da A/5 (abitazione ultrapopolare non più ammessa per i terranei fronte strada) in una di quelle consentite dal PRG vigente nella zona di interesse oltre alla presentazione di una planimetria sostitutiva dello schizzo del 1939, per *"esatta rappresentazione grafica"* dell'immobile.

Quesito n. 4. Prospetto sintetico dei Lotti utilizzabile per l'avviso di vendita

Lotto 1

Piena ed intera proprietà di immobile ad uso negozio sito in Portici (NA), alla via della Libertà n.96, piano terra.

Riportato in Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 198, sub 6, categ. C/1, cl. 6, cons. 26 mq, R.C. € 737,19.

Confina con: via della Libertà, ad ovest; negozio al civico 98 (sub 7), a nord; cortile condominiale, ad est; negozio al civico 94 (sub 5), a sud.

Composto da due vani, sala vendita più retronegozio nel quale è allocato un piccolo servizio igienico, il tutto per una superficie calpestabile e commerciale vendibile di 35 mq, suddivisa in zona vendita di circa 26 mq più retronegozio con servizio di circa 8.50 mq.

Presso il SUE-Ufficio Edilizia privata del comune di Portici non è stato possibile rintracciare gli estremi ed il titolo edilizio, completo di grafici, rilasciato per la costruzione dell'edificio e dell'immobile, a causa di un incendio sviluppatosi nell'archivio generale del comune il 27/12/2000, con la distruzione di buona parte delle pratiche cartacee in esso conservate. Lo stato dei luoghi è difforme dal grafico catastale del 1959 *(unica documentazione tecnica reperita, databile all'atto della costruzione)*, con abusi edilizi in ordine: alla modifica del prospetto fronte strada con realizzazione di una struttura a vetrina esterna al vano di ingresso *(non sanabile per il quale va prevista la riduzione in pristino)*; alla parziale demolizione del tramezzo posto tra la sala vendita ed il retronegozio (sanabile con la presentazione di una CILA tardiva).

Pervenuto all'esecutato in virtù di Atto per Notaio Costantino Prattico del 28.03.2007, repertorio 128869, trascritto il 5.04.2007 ai nn. 26586/13262.

Prezzo base di vendita: € 72.100,00 (eurosettantaduemilacento/00).

Lotto 2

Piena ed intera proprietà di immobile ad uso abitazione con annesso terrazzo antistante, sito in Portici (NA), al Corso Garibaldi n. 115, Fabbricato R, primo piano, interno 1, con soprastante terrazzo calpestabile su cui insiste un manufatto edilizio adibito a locale di deposito, il tutto con accesso dal viale condominiale attraverso una scala a chiocciola esclusiva.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Portici (NA) al foglio 4, particella 274, sub 1, categ. A/2, cl. 7, cons. 5 vani, R.C. € 529,37. Nel subalterno 1 non è inclusa la consistenza del terrazzo di copertura *(non dichiarato in catasto ma indicato chiaramente nel titolo di proprietà in favore del debitore).*

Confina con: appartamento interno 2 (sub 8), ad est; giardino appartamento interno 4 (sub 4), a nord; appartamento interno 5 (sub 5), ad ovest.

L'appartamento si sviluppa su due quote sfalsate: la prima, posta alla quota del terrazzo antistante e della porta di ingresso all'abitazione, è composta da un ingresso e da una cameretta; la seconda, posta ad una quota inferiore di circa 90-100 cm, servita da due scalette in muratura, è composta da: un soggiorno-pranzo più cucina, disimpegno, ripostiglio-lavanderia, camera, camera da letto matrimoniale con cabina armadio, bagno. Completa la consistenza del Lotto 2 il terrazzo di copertura su cui è posto un locale deposito *(probabilmente ex torrino scale),* il tutto con accesso dal terrazzo al primo piano, attraverso una scala a chiocciola in ferro, esterna alla costruzione.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 83 mq, con una superficie del terrazzo al primo piano di circa 49 mq, più la superficie del terrazzo al secondo piano di circa 81 mq e la superficie calpestabile del locale deposito di circa 10.50 mq, per una superficie commerciale complessiva di 108 mq.

Il Fabbricato R di cui fa parte il compendio pignorato, fu costruito in virtù della Licenza edilizia n. 140/214 del 30 agosto 1968, non reperita agli atti del SUE del comune di Portici (NA), a causa di un incendio sviluppatosi nell'archivio generale del comune il 27/12/2000, con la distruzione di buona parte delle pratiche cartacee in esso conservate. La documentazione, reperita presso l'amministrazione condominiale relativa alla predetta licenza, non è completa, con grafici parziali, privi di attestazioni, timbri e firma e pertanto non può essere assunta come riferimento inoppugnabile per le verifiche di legittimità del compendio pignorato. La domanda di condono ai sensi della Legge 47/1985, presentata dal dante causa [redacted], al prot. 31425 del 30.04.1986, pratica n. 864, è priva di qualsivoglia ulteriore documentazione dalla quale si possa desumere quali siano concretamente le opere abusive, oggetto della domanda.

La documentazione reperita presso il debitore (pratica edilizia del 1998 "ex art. 26" per opere interne) corredata da una relazione descrittiva e dal grafico dello stato dei luoghi, senza il grafico di progetto, non è idoena a comprovare la legittimità urbanistico-edilizia dello stato dei luoghi accertato.

Dalle verifiche eseguite presso l'ente, non è stato possibile rintracciare ulteriore documentazione avente ad oggetto l'immobile in questione.

Lo stato dei luoghi è inoltre difforme dal grafico catastale del 1971 *(unica documentazione certa databile all'epoca della costruzione dell'immobile)* in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con demolizione delle pareti esistenti e costruzione di nuove tramezzature, delocalizzazione del locale cucina, rimozione di una scala a chiocciola interna, oltre alla chiusura del foro della scala e cambio di destinazione d'uso dell'originario torrino scale da volume tecnico in locale pertinenziale ad uso deposito, con difformità ed abusi edilizi non sanabili, il tutto descritto con dovizia di particolari nella perizia a cui si rimanda.

Pervenuto all'esecutato in virtù di Atto per Notaio Mario Ferrara del 31.07.1992, repertorio 47265, trascritto in data 11.08.1992 ai nn. 30997/23766,.

Prezzo base di vendita: € 220.000,00 (euroduecentoventimila/00).

Lotto 3

Piena ed intera proprietà di immobile sito in Napoli, alla Via Speziera Vecchia, con ingresso dalla strada al civico n. 15, piani terra ed ammezzato più piano interrato intercluso e non accessibile.

Riportato in Catasto fabbricati di detto Comune alla sez. PEN, foglio 1, p.lla 981, sub 8, categ. A/5, cl. 4, cons. 2 vani, R.C. € 75,40.

Confina con: [redacted], al civico 14 (sub 7), a sud; vico Spezieria Vecchia, ad est; [redacted], al civico 16 (sub 9), a nord.

Composto da: un ambiente unico al piano terra, più un locale con servizio igienico posto al piano ammezzato al quale si accede mediante una stretta scala a chiocciola, posta sul fondo del locale terraneo, oltre ad un locale al piano interrato, inaccessibile ed intercluso da moltissimi anni, del quale non è stato possibile individuare alcun punto di accesso, tramite una botola a pavimento o altro.

La superficie calpestabile del piano terra è di circa 15 mq, con una superficie calpestabile del piano ammezzato di circa 15 mq, per una superficie commerciale di circa 38 mq.

Lo stato dei luoghi dei piani terra ed ammezzato è difforme dalla scheda catastale del 1939 *(unica documentazione tecnica reperita e non accettabile in quanto rappresentativa dell'immobile in modo sommario)* in ordine alla presenza del servizio igienico esistente al piano ammezzato.

Pervenuto all'esecutato in virtù di Decreto di trasferimento, numero di repertorio 8204 del 19.06.1997, emesso dal Tribunale di Napoli, VII Sezione-Reparto Fallimenti, G.D. dott. Michelangelo Petruzziello, Procedura Fallimentare n. 756/93, trascritto il 28.06.1997 ai nn.12290/8534.

Prezzo base di vendita: € 48.300,00 (euroquarantottomilatrecento/00).

Quesito n. 5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Dalla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo d'ufficio e verificata con il reperimento degli atti disponibili, per i beni in esame si rilevano i seguenti passaggi traslativi.

Per ciò che riguarda il Lotto 1, in Portici alla via della Libertà n. 96:

E' pervenuto all'esecutato, a quella data coniugato in regime di separazione dei beni, in virtù di:

- Atto per Notaio Costantino Prattico del 28.03.2007, repertorio128869, trascritto il 5.04.2007 ai nn. 26586/13262, per l'acquisto dell'immobile da [redacted] (nata a Roma, [redacted]), [redacted] (nato a Napoli, [redacted]), [redacted] (nato a Castelfranco di Sotto-PI, [redacted]), [redacted] (nato a Napoli, [redacted]), [redacted] (nata a Napoli, [redacted]) *(in allegato 12)*.

Ai danti causa, il bene era pervenuto in virtù di:

- Successione legittima di [redacted], nato il [redacted] a Castelfranco di Sotto (PI), apertasi il giorno 11.01.1998 (den. 5234, vol. 4039 del 10.07.1998), trascritta il 13.09.2001 ai nn. 33795/25425 dei RR.II. di Napoli, devolutasi in favore dei predetti tre figli (per 250/1000 ciascuno) e dei due nipoti (per 125/1000 ciascuno), avendo rinunciato il coniuge [redacted] e la figlia [redacted], con atto per Notaio Marinelli del 15.04.1998.

Per ciò che riguarda la più antica provenienza in favore di [redacted], dalle ispezioni ipotecarie reperite dalla scrivente, non è stato possibile rintracciare la trascrizione dell'atto di acquisto in favore del primo dante causa *(in allegato 11, pagine 16-26)*.

Per ciò che riguarda il Lotto 2, in Portici al corso Garibaldi n. 115:

E' pervenuto all'esecutato, a quella data celibe, in virtù di:

- Atto per Notaio Mario Ferrara del 31.07.1992, repertorio 47265, trascritto in data 11.08.1992 ai nn. 30997/23766, per l'acquisto da [redacted], nato a Napoli il [redacted]. Nell'atto, l'immobile è così descritto: *"Bene immobile sito in Portici avente accesso dal viale che si diparte dal civico 115 di Corso Garibaldi, precisamente nel fabbricato distinto con la lettera R, in particolare appartamento al primo piano, distinto con il numero interno 1, composto di vani tre, di cui uno doppio, accessori ed annessi terrazzo antistante e sovrastante l'appartamento stesso, il tutto avente accesso dal viale condominiale a mezzo di scala a chiocciola."* *(in allegato 13)*.

Per ciò che riguarda la più antica provenienza, l'immobile era pervenuto al dante causa in virtù di atto del dott. Guglielmo Triola, coadiutore del Notaio Antonio Triola, del 30.11.1973, per l'acquisto dalla società costruttrice "[redacted]", trascritto il 6.12.1973 ai nn. 32625/28333 dei RR.II. di Napoli. Dalla trascrizione dell'atto reperita, l'immobile era così descritto: *"Bene immobile sito in Portici posto nel fabbricato R facente parte del complesso immobiliare costruito dalla società venditrice, con accesso dal civico 115 di Corso Garibaldi, a mezzo di viale di proprietà Menna, precisamente appartamento interno 1, primo piano, composto di tre camere, di cui una doppia ed accessori avente accesso dal viale condominiale a mezzo di scala a chiocciola. La vendita è*

comprensiva dell'appartamento, unitamente alla scala a chiocciola ed al terrazzo antistante l'appartamento a cui la scala giunge, oltre al terrazzo di copertura dell'appartamento stesso." (in allegato 11, pagine 13-15).

Per ciò che riguarda il Lotto 3, in Napoli al Vico Spezieria Vecchia n. 15:

E' pervenuto all'esecutato in virtù di:

- Decreto di trasferimento, numero di repertorio 8204 del 19.06.1997, emesso dal Tribunale di Napoli, VII Sezione-Reparto Fallimenti, G.D. dott. Michelangelo Petruzziello, Procedura Fallimentare n. 756/93, trascritto il 28.06.1997 ai nn.12290/8534. Nel decreto di trasferimento, l'immobile è così descritto: *"Lotto unico, locale terraneo in Napoli alla via Spezieria Vecchia n. 15, costituito da un vano al pianterreno, con superficie pari a mq 15 circa, un ammezzato, un vano servizio ed un locale interrato allo stato intercluso." (in allegato 14)*.

Quesito n. 6. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riferimento al dettato dell'art. 173 bis disp. att. del c.p.c.

Lotto 1 in Portici alla via della Libertà n. 96:

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento:

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato ricade in Zona "B-Residenziale Satura" del P.R.G. vigente del Comune di Portici, definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli, n. 456 del 16/4/2002.

Esso rientra nel perimetro della "Città consolidata", di cui alle norme tecniche di attuazione del PUC approvato con D.C.C. n. 83 del 28/12/2021.

Ricade nel perimetro della "Zona rossa 1" dell'area vesuviana, in cui vige il divieto dell'incremento dell'edificazione a scopo residenziale.

Ricade nel perimetro della zona "S.I.-Satura Interna" di cui ai vincoli e norme di tutela imposti dalle NTA del PTP dei comuni vesuviani, approvato con D.M. del 28.12.1998.

Premesso ciò, nella zona di interesse sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per la riqualificazione dell'edilizia recente senza incremento delle volumetrie abitative esistenti.

Tutti gli interventi sono subordinati al rilascio di titolo abilitativo edilizio diretto.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia dei beni:

Il fabbricato di cui è porzione il bene pignorato fu costruito nella seconda metà degli anni Cinquanta del secolo scorso, sicuramente in epoca anteriore al mese di settembre 1959 *(data della dichiarazione in Catasto dell'unità immobiliare da parte del primo dante causa, sig.* [redacted]*).*

Dalle approfondite ricerche eseguite presso l'ufficio edilizia privata del comune di Portici, non è stato possibile rintracciare gli estremi della licenza né il fascicolo della pratica edilizia, poiché il 27/12/2000 l'archivio generale del comune è stato oggetto di un incendio e buona parte delle pratiche ivi giacenti è andata distrutta, con l'impossibilità di rinvenire licenze edilizie e/o di abitabilità ed i relativi grafici.

Anche le ulteriori indagini espletate presso l'amministrazione del Condominio "Soggiorno Sapio", hanno confermato l'irreperibilità del titolo edilizio rilasciato alla società "[redacted]" per la costruzione dell'intero fabbricato *(in allegato 19, pagina 3, certificazione del SUE fornita dall'amministratore).*

Pertanto, ai sensi del disposto dell'art. 9 bis, comma 1-bis del novellato DPR 6 giugno 2001, n. 380, come stato legittimo dell'immobile si può assumere quello rappresentato nella scheda catastale di primo impianto (planimetria del 1959 ed attuale, unico atto risalente all'edificazione del fabbricato).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato e la suddetta planimetria, è risultato che l'immobile è difforme da quanto dichiarato in catasto in ordine:

- alla modifica del prospetto fronte strada con la realizzazione di una struttura in ferro a vetrina esterna al vano di ingresso.
- alla parziale demolizione del tramezzo posto tra la sala vendita ed il retronegozio, per l'allargamento del vano di passaggio tra i due ambienti;

Per queste opere, eseguite in epoca non accertabile, non è stata reperita agli atti dell'ufficio edilizia privata alcuna comunicazione presentata ai sensi del regime urbanistico vigente o previgente.

Per ciò che riguarda la modifica del prospetto esterno del negozio:

la struttura sporgente della vetrina di ingresso, fissata sul tompagno esterno altera il decoro del fabbricato e viola le normative vigenti in tema di vetrine di locali commerciali e quindi ne andrebbe prevista la rimozione per il ripristino del prospetto originario per evitare eventuali provvedimenti sanzionatori da parte dell'ente.

I costi di rimozione, trasporto a rifiuto e smaltimento certificato, oltre tutti gli oneri e diritti comunali più l'onorario del professionista incaricato delle comunicazioni di rito agli enti preposti, sono stimati in via forfettaria in circa € 3.000,00 (eurotremila/00).

Per ciò che riguarda la parziale demolizione del tramezzo:

In base alle normative urbanistiche attualmente vigenti, si tratta di interventi subordinati a comunicazione inizio lavori asseverata, ai sensi del DPR 380/2001, art. 6-bis.

Da cui l'esecuzione di lavori in assenza della dovuta comunicazione (CILA) è sanabile, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, con l'irrogazione di una sanzione di € 1.000,00.

I costi occorrenti per la presentazione di una CILA tardiva, sono stimati in via forfettaria in € 2.000,00 (euroduemila/00), importo comprensivo della suddetta sanzione, dei costi amministrativi, dell'onorario professionale del tecnico incaricato, aggiornamento del grafico catastale, ecc.

Tutto ciò premesso, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario che voglia perseguire la legittimazione urbanistica del bene staggito nello stato di fatto in cui si trova, dovrà procedere prima di tutto alla rimozione della struttura in ferro a vetrina (opera edilizia non sanabile in alcun modo per le motivazioni già espresse) e successivamente presentare una pratica di CILA tardiva, corredata da elaborati grafici attestanti lo stato pregresso e lo stato di fatto, con acclusa la ricevuta di pagamento della sanzione, con i costi sopra indicati.

Lotto 2 in Portici al corso Garibaldi n. 115:

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento:

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato ricade in Zona "B-Residenziale Satura" del P.R.G. vigente del Comune di Portici, definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli, n° 456 del 16/4/2002.

Esso rientra nel perimetro della "Città consolidata", di cui alle norme tecniche di attuazione del PUC approvato con D.C.C. n. 83 del 28/12/2021.

Ricade nel perimetro della "Zona rossa 1" dell'area vesuviana, in cui vige il divieto dell'incremento dell'edificazione a scopo residenziale.

Ricade nel perimetro della zona "R.U.A.-Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale" di cui ai vincoli e norme di tutela imposti dalle NTA del PTP dei comuni vesuviani, approvato con D.M. del 28.12.1998.

Premesso ciò, nella zona di interesse sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per la riqualificazione dell'edilizia recente senza incremento delle volumetrie abitative esistenti.

Tutti gli interventi sono subordinati al rilascio di titolo abilitativo edilizio diretto, in attesa della redazione/approvazione di eventuali piani urbanistici attuativi.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia dei beni:

Il Fabbricato R di cui fa parte il compendio pignorato, fu costruito in virtù della Licenza edilizia n. 140/214 del 30 agosto 1968, rilasciata alla società "[redacted]", rappresentata dall'ing. [redacted], per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni all'interno del corso Garibaldi n. 115.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Portici, ufficio edilizia privata, non è stato possibile rintracciare il faldone cartaceo della pratica edilizia per la consultazione della licenza e dei relativi grafici, a causa dell'incendio sviluppatosi nell'archivio generale del comune il 27/12/2000, con la distruzione di buona parte delle pratiche cartacee in esso conservate.

Presso l'amministrazione condominiale del Fabbricato R è stata reperita copia della licenza edilizia, dalla quale si conferma che effettivamente il Fabbricato R fu costruito in virtù di quel titolo edificatorio *(in allegato 18, pagine 2-7).*

Purtroppo i grafici custoditi presso l'amministrazione condominiale, visionati dalla scrivente, non sono completi, solo in parte vistati e timbrati dall'ente, con alcuni disegni in variante privi di ogni riferimento, e quindi di fatto non sono ascrivibili con certezza al titolo edilizio rilasciato nel 1968 alla società costruttrice.

Pertanto essi non possono essere assunti come riferimento inoppugnabile per le verifiche di legittimità del compendio pignorato.

Anche la domanda di condono ai sensi della Legge 47/1985, presentata dal dante causa [redacted], al prot. 31425 del 30.04.1986, pratica n. 864, è corredata solo dal modello di domanda *(mod. 47/85-C per opere di cui alla tipologia 7 di abuso)* e dalla ricevuta di pagamento dell'oblazione. Essa è priva di grafici di rilievo, di relazione tecnica, di rilievi fotografici e di qualsivoglia ulteriore documentazione dalla quale si possa desumere quali siano concretamente le opere abusive oggetto della domanda *(in allegato 18, pagine 8-15).*

In aggiunta a ciò, la documentazione reperita presso il debitore, corredata anche in questo caso da grafici parziali, non appare idonea a comprovare in modo incontrovertibile la legittimità urbanistico-edilizia dello stato di fatto accertato per il compendio pignorato *(in allegato 17).*

In particolare, si tratta di una relazione tecnica a firma dell'ing. Ermanno Ascione, asseverata il 16.02.1998, avente ad oggetto la descrizione di opere di manutenzione ordinaria (opere interne) ai sensi dell'art. 26, Legge 47/85 e s.m.i.

La copia fornita dal debitore purtroppo è corredata solo dal grafico dello stato dei luoghi senza il grafico di progetto delle opere edilizie da realizzare.

Dalle verifiche eseguite presso l'ente, non è stato possibile rintracciare ulteriore documentazione avente ad oggetto l'immobile in questione.

Per cui, per le verifiche sulla legittimità urbanistica dell'immobile, si è fatto riferimento al disposto dell'art. 9 bis, comma 1-bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., secondo cui, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo edilizio del quale non sia disponibile copia, lo stato legittimo dell'immobile è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto oppure da altri documenti probanti, quali rilievi fotografici, estratti cartografici, documenti d'archivio, o qualsivoglia atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.

Per l'immobile, la scheda catastale di primo impianto è la planimetria del 1971, di accatastamento e mai aggiornata, rappresentativa solo del primo piano, con appartamento, terrazzo antistante e scala di accesso dal viale comune *(in allegato 7, pagina 43).*

Agli atti del Catasto, non vi è traccia del terrazzo di copertura soprastante, né come immobile annesso al primo piano ed incluso nel subalterno 1 né come unità immobiliare dotata di autonomo identificativo.

Si può soltanto presumere che esso non sia stato accatastato nel *1971 (all'atto della dichiarazione dell'intero fabbricato R da parte del costruttore)* in quanto a quella data non vigeva l'obbligo di iscrizione nel catasto urbano dei lastrici solari (categ. F/5, privi di rendita catastale), imposto successivamente con il DPR 650/1972, art. 15.

Ciò premesso, dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato ed il grafico del 1971, si riscontrano alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, con demolizione delle pareti esistenti e costruzione di nuove tramezzature, delocalizzazione del locale cucina, rimozione di una scala a chiocciola interna.

Trattasi di opere edilizie, eseguite in epoca non accertabile e per le quali non vi è certezza che siano l'oggetto della richiamata pratica edilizia "ex art. 26" *(non essendo consultabile il grafico di progetto del 1998 e non essendo mai stata aggiornata la scheda catastale aggiornata a seguito dei lavori),* da ritenersi in via prudenziale opere abusive.

Esse sono in linea teorica sanabili, in base alle normative territoriali e nazionali vigenti, con la presentazione di una CILA tardiva e con l'irrogazione di una sanzione pecuniaria, in regime di autodenuncia.

Ulteriore difformità dello stato dei luoghi accertato è costituita dal terrazzo di copertura.

Esso infatti ha perso l'originaria destinazione d'uso e le caratteristiche di semplice solaio di copertura dell'edificio ed è un terrazzo praticabile e calpestabile, dotato di parapetto in muratura con fioriere, occupato

sul lato anteriore da un manufatto edilizio attualmente utilizzato come locale deposito, il tutto con accesso dal terrazzo al primo piano, attraverso una scala a chiocciola esterna.

Dal raffronto dello stato dei luoghi accertato con il grafico catastale del 1971 e con il grafico dello stato di fatto del 1998 *(allegato alla pratica "ex art. 26", fornita dal debitore, in allegato 17, pagina 4)*, si possono confermare:

- la presenza del sistema di scale interne all'appartamento, di collegamento con il lastrico di copertura e, di conseguenza, l'esistenza (per ovvia necessità) di un torrino di protezione del foro nel solaio, di passaggio tra i due livelli.
- la consistenza del manufatto edilizio (locale deposito) accertata all'attualità e congruente in termini di geometria, superficie, volumetria, aperture, con il torrino rappresentato nel prospetto del grafico del 1998.

Detto questo, si può presumere che, con buona probabilità, a seguito dei lavori edili "ex art. 26" dichiarati nel 1998, con la rimozione della scala interna sia stato chiuso anche il foro del solaio, e di conseguenza il torrino esistente sia stato adibito a locale deposito, pertinenziale all'intera consistenza immobiliare, terrazzo di copertura più appartamento.

Il tutto senza alcuna presentazione di una pratica edilizia agli enti preposti, considerato che, ai fini dell'istruzione e definizione di qualsivoglia pratica, sarebbe stato necessario procedere all'accatastamento di questa porzione immobiliare di cui ancora oggi non vi è traccia.

Si tenga presente infine che quel volume edilizio nell'originaria destinazione d'uso (torrino scale) era un volume tecnico e quindi non rientrava nel computo delle volumetrie edificabili ai fini del rispetto degli standards di zona, ma la diversa destinazione d'uso (locale deposito o altro) va considerata come un incremento della volumetria esistente con aumento dei carichi urbanistici, soggetta a rilascio di titolo edilizio.

Da cui, in assenza di titoli abilitativi rilasciati e/o in attesa di rilascio, il cambio di destinazione d'uso di questo volume e tutte le modifiche effettuate sulla sua originaria consistenza sono da ritenersi abusivi e non sanabili, in quanto difformi dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente, nazionale e territoriale, e del restrittivo regime vincolistico vigente nella zona di interesse.

Tutto ciò premesso, si rappresenta che:

- Le difformità complessivamente descritte non sono sanabili ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 1° ottobre 2003, data

di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

- Le difformità complessivamente riscontrate, non sono sanabili con l'inoltro di un'istanza ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n.380 *(accertamento di conformità),* poiché si tratta di opere edilizie eseguite in parziale difformità dalla disciplina urbanistica territoriale e nazionale vigente nella zona di riferimento e per le quali non vi è alcuna certezza in ordine alla concreta applicabilità nel caso di specie del novellato art. 36, come modificato dalla Legge 105/2024 *(D.L. 69/2024, cosiddetto salva-casa).*

Tutto ciò premesso, nella quantificazione del prezzo base di vendita del Lotto 2, si terrà conto della particolare storia urbanistica e di tutte le problematiche descritte, con un deprezzamento percentuale del valore di mercato stimato, da considerare come oneri e costi a carico dell'aggiudicatario per l'eventuale legittimazione urbanistico- edilizia dei beni.

Lotto 3 in Napoli al Vico Spezieria Vecchia n. 15:

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento:

Il bene pignorato ricade in Zona A-Insediamenti di interesse storico" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n. 323 del 11/06/2004 e s.m.i.

In particolare esso ricade nella Sottozona "Unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco", regolamentata dall'articolo 79 e seguenti delle NTA che disciplinano il centro storico.

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, per la conservazione e valorizzazione degli immobili esistenti, previo rilascio di titoli abilitativi diretti.

In questa zona, per le unità immobiliari con accesso diretto dalla strada, le utilizzazioni ammissibili ai piani terra ed ammezzato sono: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia dei beni:

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato fu costruito in epoca tardo-ottocentesca, come si evince dalla cartografia storica. Esso è stato costruito quindi in assenza di regime urbanistico cioè prima che fossero emanate le leggi che istituirono l'obbligo della licenza edilizia nei centri abitati (D.L. n. 640/1935, D.L. n. 2105/1937 e Legge urbanistica n. 1150/1942 e s.m.i.).

Ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380, art. 9-bis, comma 1-bis, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato e la scheda catastale del 1939, di accatastamento ed attuale, si rileva che al piano ammezzato non è rappresentato il servizio igienico esistente.

Su questo punto si puntualizza che, nel caso di specie, la scheda catastale di primo impianto costituisce uno schizzo planimetrico non accettabile in quanto rappresentativo dello stato dei luoghi in modo sommario ed indicativo.

Dagli accertamenti eseguiti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Napoli non è stata reperita alcuna pratica edilizia o qualsivoglia titolo abilitativo avente ad oggetto l'immobile in esame.

Pertanto, a seguito dell'aggiudicazione del lotto, a cura dell'aggiudicatario andranno eseguiti tutti gli adempimenti tecnico-amministrativi relativi all'allineamento del bene da un punto di vista urbanistico e catastale.

Detto questo, nella quantificazione del prezzo base di vendita del lotto unico, in via prudenziale, si terrà conto delle difformità descritte e della particolare storia urbanistica e catastale dell'immobile, con un deprezzamento percentuale del valore di mercato stimato.

Certificato di destinazione urbanistica

Per gli immobili in esame non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi per ciascuno di essi di porzione autonomamente utilizzabile di edificio urbano realizzato in una zona interna al perimetro del centro storico cittadino.

Quesito n. 7. Indicare lo stato di possesso degli immobili

Dalla documentazione fornita spontaneamente dall'esecutato e dagli accertamenti effettuati in sede di accesso ai beni pignorati, risulta quanto segue.

Per ciò che riguarda il Lotto 1:

L'unità immobiliare è detenuta dalla sig.ra [redacted], nata a Napoli il [redacted], in virtù di un contratto di locazione ad uso commerciale, con canone di locazione pattuito tra le parti di € 16.200,00 annui, registrato telematicamente il 12.07.2019, numero di serie 3T-006927, con decorrenza dal 4.7.2019 e scadenza al 4.7.2025, con proroga fino al 4.07.2032, registrata telematicamente il 10.07.2025. Il detto contratto è opponibile alla procedura esecutiva e di questa circostanza se ne terrà conto in sede di stima del lotto *(in allegato 15).*

Per ciò che riguarda il Lotto 2:

L'unità immobiliare nella sua consistenza complessiva è occupata dal coniuge separato dell'esecutato, signora [redacted], e solo da uno dei due figli, [redacted], nata a Napoli il [redacted], maggiorenne ma non autosufficiente. L'immobile è detenuto in virtù di sentenza di separazione consensuale, Tribunale di Napoli, repertorio 8370/2023, con assegnazione della casa familiare del 13.09.2023, trascritta il 3.01.2024 ai nn. 417/300 dei RR.II. di Napoli 2 *(in allegato 16)*

Il provvedimento di assegnazione della casa familiare è opponibile alla procedura esecutiva essendo stato trascritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, nei limiti temporali di quanto disposto dall'art. 337-sexies c.c. e dalla consolidata giurisprudenza su questo punto ed, in sede di valutazione del lotto, se ne terrà conto.

Per ciò che riguarda il Lotto 3:

L'unità immobiliare è nella disponibilità dell'esecutato.

Quesito n. 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sui beni pignorati:

- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di inalienabilità opponibili a terzi.
- Non risultano trascritti o disposti dagli enti preposti provvedimenti sanzionatori, ordinanze di demolizione e/o provvedimenti di acquisizione gratuita al patrimonio comunale
- Essi non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche.
- Non sono gravati da usi civici, censo o livello.
- L'unità immobiliare ad uso abitazione, in Portici al Corso Garibaldi n. 115 (Lotto 2) è gravata da provvedimento di assegnazione in godimento esclusivo della casa familiare, in virtù della sentenza di separazione n. 8370/2023, trascritto ai nn. 417/300 del 3.01.2024, trascritta in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- Il locale negozio, in Portici alla via della Libertà n. 96 (Lotto 1) è gravato da vincolo di destinazione ex art. 2645-ter c.c. in favore dei figli maggiorenni ma non autosufficienti, ivi compresi i frutti derivanti da locazione, in virtù di patto tra i coniugi indicato nella sentenza di separazione consensuale n. 8370/2023, non trascritto.
- Tutti i beni sono gravati da costituzione di fondo patrimoniale con atto per Notaio Francesco Coppa del 13.01.2015, rep. 19529, trascritto presso i RR.II. il 16.01.2015 ai nn. 991/797 di Napoli 1 ed ai nn. 1711/1427 di Napoli 2 *(dichiarato nullo nei confronti del creditore procedente con sentenza n.414/2024*

pubblicata il 4.06.2024, Tribunale Ascoli Piceno, passata in giudicato con annotazione trascritta il 28.01.2026 ai nn. 4307/259 dei RR.II. di Napoli 2, in allegato 11, pagina 5, punto 6).

- Sui beni non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Solo per il Lotto 1 in Portici (NA), via della Libertà n. 96 esiste il vincolo condominiale d'uso del contatore dell'acqua condominiale con obbligo di ripartizione dei consumi in base alle letture dei singoli sottocontatori (tra cui quello dell'immobile in questione).
- Non vi sono altre procedure esecutive pendenti o altre formalità pregiudizievoli, successive alla trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti su tutti i beni, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie reperite all'attualità si confermano quelle indicate in certificazione notarile *(in allegato 11, ispezioni ipotecarie aggiornate alla data di deposito della presente relazione).*

Per gli immobili in Portici, in Catasto fabbricati di detto comune, in particolare

Lotto 1-Unità immobiliare ad uso negozio al foglio 6, particella 198, sub 6;

Lotto 2-Unità immobiliare ad uso abitazione al foglio 4, particella 274, sub 1;

si hanno presso i RR.II. di Napoli 2:

- Trascrizione del 16.01.2015 ai nn. 1711/1427 derivante da Atto di costituzione di fondo patrimoniale per Notaio Francesco Coppa, repertorio 19529 del 13.01.2015, a favore di [redacted] ed il coniuge [redacted], nata a Torre del Greco (NA), il [redacted] e contro [redacted], con annotazione di nullità trascritta il 28.01.2026 ai nn. 4307/259.
- Trascrizione del 12.02.2020 ai nn. 6035/4590 derivante da domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, Tribunale di Ascoli Piceno, repertorio 6613 del 09.01.2020 a favore della società [redacted] contro [redacted] e [redacted].
- Trascrizione del 03.01.2024 ai nn. 417/300 derivante da Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, Tribunale di Napoli, repertorio 8370 del 13.09.2023, gravante solo sull'immobile di cui al punto 2, in Portici, foglio 4, particella 274, sub 1, a favore di [redacted] contro [redacted].
- Trascrizione del 22.10.2024 ai nn. 50639/39830 derivante da Verbale di pignoramento immobili, Repertorio 1610 del 27.09.2024 a favore della società [redacted] contro [redacted].

Per il Lotto 3-Immobile in Napoli, in Catasto fabbricati di detto comune, alla Sez. PEN, foglio 1, particella 981, sub 8, si hanno presso i RR.II. di Napoli 1:

- Trascrizione del 16.01.2015 ai nn. 991/797 derivante da Atto di costituzione di fondo patrimoniale per Notaio Francesco Coppa, repertorio 19529 del 13.01.2015, a favore di [redacted] ed il coniuge [redacted], nata a Torre del Greco (NA), il [redacted] e contro [redacted].
  N.B. Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 6.3.2026, presso RR.II. di Napoli 1, non risulta ancora trascritta l'annotazione di nullità in virtù della sentenza n. 414/2024.
- Trascrizione del 4.02.2020 ai nn. 2717/2060 derivante da domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, Tribunale di Ascoli Piceno, repertorio 6613 del 09.01.2020 a favore della società [redacted] contro [redacted] e [redacted].
- Trascrizione del 21.10.2024 ai nn. 29506/22740 derivante da Verbale di pignoramento immobili, Repertorio 1610 del 27.09.2024 a favore della società [redacted] contro [redacted].

Quesito n. 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o siano gravati da censo, livello o uso civico.

Gli immobili oggetto della presente relazione non ricadono su suolo demaniale.

Essi non sono gravati da censo, livello o altri pesi in favore di terzi.

Le particelle di terreno su cui essi insistono non sono mai state gravate da usi civici.

Quesito n. 10. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Lotto 1-Immobile in Portici (NA), alla via della Libertà n. 96.

Nell'edificio in cui è ubicato il bene pignorato, è costituito il Condominio con amministrazione condominiale e ripartizione millesimale delle spese.

Da quanto comunicato dall'amministratore *p.t. (in allegato 19)*:

Le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano a circa € 76,20.

Le spese annue di consumo idrico afferenti al cespite, da corrispondere direttamente al Condominio, ammontano mediamente a circa € 210,00.

Non vi sono insoluti condominiali ordinari e/o straordinari.

Non vi sono procedimenti giudiziari in corso promossi dal Condominio nei confronti dell'esecutato e gravanti sul bene pignorato.

Lotto 2-Immobile in Portici (NA) al corso Garibaldi n. 115.

Nel complesso edilizio di cui fa parte il Fabbricato R in cui è ubicato il bene pignorato, è costituito il Condominio con amministrazione condominiale e ripartizione millesimale delle spese.

Da quanto comunicato dall'amministratore *p.t. (in allegato 20)*:

Le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano a circa € 1.230,00, con un importo bimestrale di € 201,00 afferente al cespite più una quota di € 4,00 per l'utilizzazione di un posto auto scoperto nel giardino comune.

Le spese straordinarie deliberate per l'esecuzione di lavori in corso (per la riparazione di danni al box di un condomino) ammontano per la quota a saldo a circa € 542,63 suddivise in tre rate non ancora scadute.

Non vi sono insoluti condominiali ordinari e/o straordinari.

Non vi sono procedimenti giudiziari in corso promossi dal Condominio nei confronti dell'esecutato e gravanti sul bene pignorato.

Lotto 3- Immobile in Napoli al vico Spezieria Vecchia n. 15.

Per ciò che riguarda questo immobile, nel corso dell'accesso del 22.10.2025, il debitore ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'esistenza di amministrazione condominiale per la gestione delle spese fisse comuni e si è riservato di aggiornare gli ausiliari in caso contrario, con nessuna ulteriore informazione al riguardo.

Quesito n. 11. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

Per la valutazione dei beni pignorati, si è proceduto ad una stima eseguita con il cosiddetto metodo "sintetico-comparativo", una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche. Esso è basato sulle analisi di mercato e report immobiliari delle agenzie di intermediazione immobiliare accreditate e sulla comparazione dei beni da valutare con un certo numero di immobili ricadenti in zone limitrofe dei quali siano stati accertati i prezzi di offerta ad una certa data e/o di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato.

Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito al caso specifico da valutare, previa adozione di correttivi che permettano di "apprezzare" o "deprezzare" i beni, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati.

Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuno dei beni e dei diversi contesti in cui sono ubicati, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche presenti, allo stato di conservazione e di occupazione.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, trattandosi di vendita forzata, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso la mancata operatività della garanzia per vizi occulti, in modo da rendere il valore di ognuno dei beni maggiormente competitivo rispetto ai beni similari presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia.

Valutazione del Lotto 1 in Portici alla via della Libertà n. 96

Il bene pignorato è ubicato in un contesto centrale, sorto a partire dagli anni Cinquanta dello scorso secolo, con edifici residenziali multipiano, con caratteristiche abitative e costruttive moderne e di pregio, in alternativa agli edifici storici del centro cittadino. E' caratterizzata da un'alta densità abitativa ed è arricchita qualitativamente dalla presenza di molteplici attività di interesse commerciale e terziario che aumentano positivamente la dinamicità del mercato immobiliare.

L'intera zona è servita da una rete completa di trasporti pubblici, con servizi pubblici e privati ed è dotata di collegamenti immediati con le zone ed i comuni limitrofi, data la vicinanza con la rete autostradale.

Tutto ciò rende abbastanza appetibili gli immobili compravenduti in questa zona.

Sulla base di queste considerazioni e tenuto conto dei valori rilevati presso gli operatori accreditati del settore e presso i borsini immobiliari, per immobili similari, oggetto di recenti compravendite e/o attualmente offerti in vendita nel comune di Portici, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice V= 2.000,00/3.000,00 € per mq di superficie commerciale *(forbice dovuta al diverso numero di vetrine/luci fronte strada, dimensioni della zona vendita, della zona deposito, accessibilità per carico-scarico merci, consistenza, stato di conservazione, occupazione ed altro)*.

Tenuto conto dell'incidenza di dette variabili sul prezzo di vendita e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile *(negozio di forma regolare, stretta ed allungata, ad una sola campata con una sola luce fronte strada, utilizzabile quindi per particolari categorie merceologiche)*, si può attribuire al bene in esame un valore unitario di circa 2.500,00 € per mq di superficie commerciale.

Con un valore V = mq 35 x 2.500,00 €/mq =€ 87.500,00.

Detto questo, in ossequio al dettato del novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato per ciascun Lotto deve essere depurato di tutti gli oneri e costi non eliminabili nel corso della procedura esecutiva e che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per cui tenuto conto:

- Degli oneri e costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, in precedenza stimati nella misura complessiva di € 5.000,00;
- Dello stato di occupazione, trattandosi di immobile concesso in locazione con contratto opponibile alla procedura esecutiva, con scadenza al 2032, che garantisce all'acquirente una buona reddività (€ 16.200,00 lordi annui), per il quale si ritiene applicabile una riduzione percentuale nella misura del 6%,
- Del valore d'uso del bene;
- Dello stato d'uso e di conservazione discreto accertato all'attualità;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Dell'assenza di insoluti condominiali;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, per la quale si ritiene congruo un deprezzamento nella misura del 7%% in modo da rendere il valore dell'immobile maggiormente competitivo rispetto ai beni similari presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia;

il Prezzo base di vendita del Lotto 1, di superficie commerciale vendibile di circa 35 mq,

è pari a: V = € 72.100,00 (eurosettantaduemilacento/00) in cifra tonda.

Valutazione del Lotto 2 in Portici al corso Garibaldi n. 115

Il compendio pignorato è ubicato in un contesto semicentrale, sorto negli anni Cinquanta-Sessanta dello scorso secolo, con insediamenti edilizi di tipo unifamiliare e/o condominiale realizzati all'interno dei parchi e giardini storici delle settecentesche ville vesuviane, e che si sono sviluppati fino alle propaggini della spiaggia e del lungomare

L'intera zona si connota come area con vocazione residenziale-commerciale, con una media densità edilizia, ed attualmente è oggetto di interventi di risanamento e restauro degli edifici storici esistenti (tra i quali Villa Menna, edificio di ingresso al complesso edilizio in questione, Parco Lido Dorato) e si qualifica come area di un grande interesse immobiliare, per la presenza di progetti di riqualificazione urbana del Parco a mare e del lungomare che si sviluppa fino al porto del Granatello, con valorizzazione delle costruzioni esistenti nella zona di interesse.

Tutto ciò rende molto appetibili gli immobili compravenduti nella microzona di riferimento.

Sulla base di queste considerazioni e tenuto conto dei valori rilevati presso gli operatori accreditati del settore e presso i borsini immobiliari, per immobili similari, oggetto di recenti compravendite e/o attualmente

offerti in vendita nel comune di Portici, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice V= 2.300,00/3.700,00 € per mq di superficie commerciale *(forbice dovuta al diverso taglio e grado di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, dotazioni esclusive e condominiali, vetustà, stato di occupazione, ed altro),* si può assumere come parametro di riferimento il valore unitario V= 3.000,00 € per mq di superficie commerciale. Con un valore V = mq 108 x 3.000,00 €/mq =€ 324.000,00.

Questo prezzo, individuato per un immobile commerciabile in condizioni di libero mercato, in uno stato di conservazione normale, deve essere ora riferito al compendio immobiliare in esame, in relazione alle sue precipue caratteristiche, con l'applicazione di adeguati coefficienti di deprezzamento e con la decurtazione di oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, secondo il disposto dell'art.568 c.p.c .

Per cui tenuto conto:

- Dell'assenza di certezza in merito alla legittimità urbanistica dell'immobile e della presenza di diverse difformità rispetto all'unica documentazione tecnica disponibile *(grafico catastale del 1971 e grafico dello stato dei luoghi allegato alla pratica ex art. 26 del 1998),* nell'eventualità che in futuro dalla p.a. possano essere emessi provvedimenti sanzionatori e repressivi di carattere pecuniario e/o demolitivo, per la quale si ritiene congrua una percentuale di riduzione del 15% del prezzo unitario prescelto;
- Dei costi occorrenti per la regolarizzazione catastale dell'immobile, stimati in € 500,00;
- Dello stato di possesso dell'immobile, occupato dal coniuge separato dell'esecutato assieme ad uno dei figli, nata nel 2000 e maggiorenne ma non autosufficiente, in virtù di titolo opponibile alla procedura esecutiva nei limiti previsti dall'art. 337-sexies c.c., per il quale si ritiene congrua l'applicazione di una percentuale di riduzione del 15% del valore di mercato individuato;
- Dell'assenza di ulteriori oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Del valore d'uso del bene;
- Dello stato d'uso e di conservazione discreto accertato all'attualità;
- Dell'assenza di insoluti condominiali;
- Dell'assenza di garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, per la quale si ritiene applicabile un deprezzamento del valore unitario nella misura percentuale del 6%;

il Prezzo base di vendita del Lotto 2, di superficie commerciale vendibile di circa 108 mq,

è pari a: V = € 220.000,00 (euroduecentoventimila/00) in cifra tonda.

Valutazione del Lotto 3 in Napoli al Vico Spezieria Vecchia n. 15

Il contesto di riferimento è centrale, nel quartiere Pendino, all'interno del dedalo di stradine poste a monte di via Nuova Marina ed a valle di corso Umberto I, in una zona ad alta densità abitativa, caratterizzata in modo prevalente da un tessuto edilizio di tipo popolare, con diversi edifici storici, anche di un certo pregio architettonico.

L'intera zona è dotata di una rete capillare di servizi pubblici e privati, attività commerciali al dettaglio, piccole botteghe artigiane, servizi di ristorazione, strutture ricettive *(alberghi, bed&breakfast, RTA per turisti e fuori sede),* oltre alla presenza di diversi poli di attrazione culturale posti nelle vicinanze. Essa è servita da una rete completa di trasporti pubblici, su gomma e su ferro, con le stazioni di Metronapoli nelle vicinanze dell'immobile, con collegamenti immediati con le zone limitrofe.

Tenuto conto di tutte queste peculiarità, il grado di appetibilità degli immobili compravenduti in questa zona è molto alto.

Sulla base di queste considerazioni e tenuto conto dei valori rilevati presso gli operatori accreditati del settore e presso i borsini immobiliari, per immobili similari, oggetto di recenti compravendite e/o attualmente offerti in vendita nel comune di Napoli, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice V= 1.200,00/2.000,00 € per mq di superficie commerciale *(forbice dovuta al diverso taglio e grado di finitura, stato di manutenzione, esposizione, dotazioni esclusive, vetustà, stato di occupazione, ed altro)*, si può assumere come parametro di riferimento il valore unitario V= 1.600,00 € per mq di superficie commerciale.

Questo prezzo, individuato per un immobile commerciabile in condizioni di libero mercato, in uno stato di conservazione normale, deve essere ora riferito al bene in esame, in relazione alle sue precipue caratteristiche, con l'applicazione di adeguati coefficienti di deprezzamento e con la decurtazione di oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per cui tenuto conto:

- Dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale per i quali si ritiene applicabile una riduzione percentuale del valore stimato nella misura del 2%;
- Dello stato di conservazione, per il quale si ritiene applicabile una riduzione percentuale del 10% del valore stimato;
- Dello stato di possesso, non opponibile alla procedura esecutiva;
- Del valore d'uso del bene;
- Dello stato d'uso e di conservazione molto mediocre accertato all'attualità;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Dell'assenza di insoluti condominiali;

- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, per la quale si ritiene congruo un deprezzamento nella misura del 10% in modo da rendere il valore dell'immobile maggiormente competitivo rispetto ai beni similari presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia;

il Prezzo base di vendita del Lotto 3, di superficie commerciale vendibile di circa 38 mq è pari a:

V = € 48.300,00 (euroquarantottomilatrecento/00) in cifra tonda.

Quesito n° 12. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati pignorati per l'intero e non rientrano nei casi previsti dal quesito.

Quesito n° 13. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio o la certificazione della Camera di Commercio in caso di società.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio depositato in atti dal creditore procedente risulta che il 21.09.1998 l'esecutato ha contratto matrimonio con [redacted], nata a Torre del Greco (NA) il [redacted], scegliendo il regime della separazione dei beni.

Successivamente con atto per Notaio Francesco Coppa, repertorio 19529 del 13.01.2015, i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale per le necessità della famiglia, avente ad oggetto i beni oggi pignorati *(revocato nei confronti del creditore procedente con sentenza n.414/2024 pubblicata il 4.06.2024, Tribunale Ascoli Piceno).*

Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per ciascuno dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, la descrizione ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati.

Lotto 1

Piena ed intera proprietà di immobile ad uso negozio sito in Portici (NA), alla via della Libertà n.96, piano terra.

Riportato in Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 198, sub 6, categ. C/1, cl. 6, cons. 26 mq, R.C. € 737,19.

Composto da due vani, sala vendita più retronegozio nel quale è allocato un piccolo servizio igienico, il tutto per una superficie calpestabile e commerciale vendibile di 35 mq, suddivisa in zona vendita di circa 26 mq più retronegozio con servizio di circa 8.50 mq.

Prezzo base di vendita: € 72.100,00 (eurosettantaduemilacento/00).

Lotto 2

Piena ed intera proprietà di immobile ad uso abitazione con annesso terrazzo antistante, sito in Portici (NA), al Corso Garibaldi n. 115, Fabbricato R, primo piano, interno 1, con soprastante terrazzo calpestabile su cui insiste un manufatto edilizio adibito a locale di deposito, il tutto con accesso dal viale condominiale attraverso una scala a chiocciola esclusiva.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Portici (NA) al foglio 4, particella 274, sub 1, categ. A/2, cl. 7, cons. 5 vani, R.C. € 529,37. Nel subalterno 1 non è inclusa la consistenza del terrazzo di copertura, non dichiarato in catasto ma indicato chiaramente nel titolo di proprietà in favore del debitore.

L'appartamento si sviluppa su due quote sfalsate: la prima, posta alla quota del terrazzo antistante e della porta di ingresso all'abitazione, è composta da un ingresso e da una cameretta; la seconda, posta ad una quota inferiore di circa 90-100 cm, servita da due scalette in muratura, è composta da: un soggiorno-pranzo più cucina, disimpegno, ripostiglio-lavanderia, camera, camera da letto matrimoniale con cabina armadio, bagno. Completa la consistenza del Lotto 2 il terrazzo di copertura su cui è posto un locale deposito (ex torrino scale), il tutto con accesso dal terrazzo al primo piano, attraverso una scala a chiocciola in ferro, esterna alla costruzione.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 83 mq, con una superficie del terrazzo al primo piano di circa 49 mq, più la superficie del terrazzo al secondo piano di circa 81 mq e la superficie calpestabile del locale deposito di circa 10.50 mq, per una superficie commerciale complessiva di 108 mq.

Prezzo base di vendita: € 220.000,00 (euroduecentoventimila/00).

Lotto 3

Piena ed intera proprietà di immobile sito in Napoli, alla Via Speziera Vecchia, con ingresso dalla strada al civico n. 15, piani terra ed ammezzato più piano interrato intercluso e non accessibile.

Riportato in Catasto fabbricati di detto Comune alla sez. PEN, foglio 1, p.lla 981, sub 8, categ. A/5, cl. 4, cons. 2 vani, R.C. € 75,40.

Confina con: [redacted], al civico 14 (sub 7), a sud; vico Spezieria Vecchia, ad est; [redacted], al civico 16 (sub 9), a nord.

Composto da: un ambiente unico al piano terra, più un locale con servizio igienico posto al piano ammezzato al quale si accede mediante una stretta scala a chiocciola, posta sul fondo del locale terraneo, oltre ad un locale al piano interrato, inaccessibile ed intercluso da moltissimi anni, del quale non è stato possibile individuare alcun punto di accesso, tramite una botola a pavimento o altro.

La superficie calpestabile del piano terra è di circa 15 mq, con una superficie calpestabile del piano ammezzato di circa 15 mq, per una superficie commerciale di circa 38 mq.

Prezzo base di vendita: € 48.300,00 (euroquarantottomilatrecento/00).

Con la presente relazione, completa degli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 15 marzo 2026

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALLEGATO	1	VERBALI DI ACCESSO
ALLEGATO	2	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO 1
ALLEGATO	3	REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO 1
ALLEGATO	4	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 1
ALLEGATO	5	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO 2
ALLEGATO	6	REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO 2
ALLEGATO	7	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 2
ALLEGATO	8	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO 3
ALLEGATO	9	REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO 3
ALLEGATO	10	DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 3
ALLEGATO	11	ISPEZIONI IPOTECARIE SU ESECUTATA
ALLEGATO	12	ATTO NOTAIO PRATTICO ACQUISTO LOTTO 1
ALLEGATO	13	ATTO NOTAIO FERRARA ACQUISTO LOTTO 2
ALLEGATO	14	DECRETO TRIBUNALE TRASFERIMENTO LOTTO 3
ALLEGATO	15	CONTRATTO DI LOCAZIONE LOTTO 1
ALLEGATO	16	SENTENZA CON ASSEGNAZIONE CASA FAMILIARE LOTTO 2
ALLEGATO	17	DOCUMENTAZIONE REPERITA DALL'ESECUTATO SU LOTTO 2
ALLEGATO	18	DOCUMENTAZIONE REPERITA DALL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE SU LOTTO 2
ALLEGATO	19	RISPOSTA AMMINISTRATORE CONDOMINIO SU LOTTO 1
ALLEGATO	20	RISPOSTA AMMINISTRATORE CONDOMINIO SU LOTTO 2