

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
SEZIONE XIV UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

**procedura n°189/2021**

**G.E. Dott. Laura MARTANO**

C.T.U. esperto stimatore arch. Gerardo Terrone

---

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

---

Maggio 2023

Procedura di Esecuzione Immobiliare

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

in danno

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Unità immobiliare – Negozio piano terra  
Via Giovanni Manna n° 15 – 80133 Napoli –**

N.C.E.U. Comune di Napoli – sez. PEN , fog. 1 , part. 884 , sub. 8

**RELAZIONE DI C.T.U.**

Fissata udienza di comparizione delle parti in rinvio per il giorno 4 Luglio 2023

**CONTENUTO**

**Relazione Tecnica con allegati in essa richiamati**

---

Dott. Arch. Gerardo Terrone via Etna n°46, 80059 Torre del Greco (NA)  
tel. 081 849 62 53 – 333 25 58 656  
mail : [arch.gerardoterrone@hotmail.it](mailto:arch.gerardoterrone@hotmail.it) - pec : [arch.gerardoterrone@archiworldpec.it](mailto:arch.gerardoterrone@archiworldpec.it)

## INDICE GENERALE

<b>Frontespizio</b> .....	<b>pag.01</b>
<b>Indice Generale</b> .....	<b>pag.02</b>
<b>Quesito a.</b> Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ....	<b>pag.04</b>
<b>Quesito b.</b> : Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento .....	<b>pag.08</b>
<b>Quesito c.</b> : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto .....	<b>pag.16</b>
<b>Quesito d.</b> : Identificare catastalmente l'immobile.....	<b>pag.25</b>
<b>Quesito e.</b> : Ricostruire tutti i passaggi di proprietà .....	<b>pag.26</b>
<b>Quesito f./g.</b> : Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica .....	<b>pag.27</b>
<b>Quesito h</b> : In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria.....	<b>pag.29</b>
<b>Quesito i</b> : Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, .....	<b>pag.30</b>
<b>Quesito J</b> : Indicare lo stato di possesso .....	<b>pag.30</b>
<b>Quesito k</b> : Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri .....	<b>pag.31</b>
<b>Quesito l</b> : Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale .....	<b>pag.32</b>
<b>Quesito m</b> : Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico .....	<b>pag.32</b>
<b>Quesito n</b> : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	<b>pag.32</b>
<b>Quesito o</b> : Fornire ogni informazione concernente .....	<b>pag.33</b>
<b>Quesito p</b> : Valutare complessivamente i beni .....	<b>pag.33</b>
<b>Quesito q</b> : Nel caso si tratti di quota indivisa, .....	<b>pag.39</b>
<b>Quesito r</b> : Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. ....	<b>pag.40</b>
<b>Quesito s</b> : Verificare la pendenza di altre procedure esecutive .....	<b>pag.40</b>

**Allegati** : **n°1** Verbale di sopralluogo – **n°2** Titolo di Proprietà, Trascrizione Titolo, Iscrizioni e Trascrizioni – **n°3** Certificato di Stato Civile e Certificati Anagrafici – **n°4** Estratti Catastali – **n°5** Rilievo Grafico della Unità – **n°6** Sovrapposizione della Pianta di Rilievo alla Pianta Catastale – **n°7** Certificato di Destinazione Urbanistica – **n°8** Quotazioni Borsino Immobiliare, Banca Dati Agenzia delle Entrate, Inserti Agenzie Immobiliari – **n°9** Tabella Percentuale di Adeguamento del Valore – **n°10** Documentazione fotografica

Relazione di C.T.U. relativa alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui alla procedura di esecuzione immobiliare n°189/2021pendente presso il Tribunale di Napoli , Sezione XIV , G.E. Ill.ma Dott. Laura MARTANO, promossa dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , rappresentata e difesa dall' avv.to XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che dichiara di voler ricevere le comunicazioni di rito all'indirizzo di posta elettronica certificata XXXXXXXXXXXX, con domicilio eletto presso l'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con studio in XXXXXXXXXXXX al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , costituito con procura all' avv. prof. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX costituito con procura all' avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il sottoscritto arch. Gerardo Terrone, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Napoli, con n°6095, con studio professionale alla via Etna n°46 in Torre del Greco (NA), a seguito nomina del 8 Ottobre 2022 , e comunicazione a mezzo notifica della Cancelleria in data 10 Ottobre 2022 , su invito e comunicazione del custode, avv. Marcello De Giorgio , come agli atti dello stesso, giusto verbale di primo accesso, anche agli atti del custode (*Allegato n°1*), effettuava il primo sopralluogo in data 26 Aprile 2023 , le operazioni di rilievo metrico e fotografico venivano terminate nella stessa giornata, ciò per dare risposta a parte dei quesiti di cui al mandato.

Dopo la presa visione dei documenti estratti dal fascicolo telematico di causa, e degli atti in esso contenuti, eseguite le dovute indagini , acquisiti i documenti e le notizie ritenute necessarie per dare risposta ai quesiti formulati, come richiesto e documentato, ove possibile, attraverso gli allegati alla presente, si mette alla attenzione della S.V. Ill.ma la seguente

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Relativa alla stima del compendio pignorato ed alle risultanze di cui alle ulteriori attività come richieste dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in risposta ai quesiti di cui al conferimento d'incarico

Fissata udienza di comparizione delle parti in rinvio per il giorno 4 Luglio 2023

Della consistenza di cui alla procedura di esecuzione immobiliare al fine di dare risposta ai quesiti e chiarimenti esposti.

**. Premessa**

\_ La S.V. Ill.ma nominava lo scrivente consulente per provvedere alla stima del compendio pignorato e compiere le ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., e successivamente a seguito conferimento d'incarico chiedeva di dare risposta ai quesiti di cui ai punti sotto riportati :

**Quesito a.: Verificare, preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Dalla verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. , relativamente alla consistenza oggetto di pignoramento, quale quella oggetto della presente censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli sez. PEN , fog. 1 , part. 884 , sub. 8 , trascritto in data 23 Aprile 2021 , reg. gen. 12081 , reg. part. 8666 , per atto giudiziario del 09.04.2021 , del Tribunale di Napoli , rep. 7573 , e successiva procedura esecutiva , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 ed a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma per la quota di 1/1 e quindi oggetto di Relazione Notarile , circa la continuità dei titoli, ed in particolare delle trascrizioni, a seguito verifiche effettuate attraverso ispezioni telematiche alla data del 26 Dicembre 2022 , nonché quella cartacea di cui alla nota di trascrizione dell'atto di acquisto , relativamente alla continuità di cui al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento , si evince, ed è risultato quanto segue :

- Per la consistenza oggetto della presente censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli sez. PEN , fog. 1 , part. 884 , sub. 8 , indicata nella relazione Notarile con la lettera h) come consistenza **locale terraneo con sottostante cantinato e sovrastanti due vani in Napoli – via Giovanni Manna 17 , nel NCEU di Napoli alla sez. PEN , f. 1 , p.lla 884 , sub. 8 , cat C1 di mq. 34**, è risultato che :

\_ L'esecutato XX diventa proprietario per la quota di 1/1 , per atto di compravendita del Notaio Mario Marano del 27.05.1970 , rep. 15784 (Allegato n°2) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 01 Giugno 1970 n° 23617 / 17368 (Allegato n°2) , con il quale il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX un vano terraneo con sottostante scantinato adibito a deposito e con sovrastante vano cui si accede dallo stesso terraneo mediante una scala a chiocciola , il tutto sito in Napoli alla via Giovanni Manna civico numero 17, riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Napoli sez. PEN , foglio 1, mappale 884 / 8 , via Giovanni Manna n°17 , piano terra , cat. C1 , mq. 29 .

Circa la provenienza della consistenza, la certificazione riporta il quadro sinottico della provenienza riferito al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

**La certificazione notarile , risale ad un atto di acquisto derivativo od originario, inter vivos a carattere traslativo di data antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.**

Circa le formalità pregiudizievoli, in riscontro al controllo preliminare ed in relazione alle verifiche ed ispezioni effettuate alla data del 26 Dicembre 2022, si riscontra quanto segue: Nel periodo dall'8 Aprile 1968 (data del primo atto di acquisto) al 3 Maggio 2021 (data di riferimento delle ispezioni ipotecarie) , la Relazione Notarile, relativamente anche all'immobile oggetto della presente , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX riporta :

**\_ Trascrizione n° 6936/4845 del 8 Aprile 1993** dell'atto di donazione per Notaio E. Marano del 1 Aprile 1993 con il quale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dona , riservandosi per se l'usufrutto vitalizio , al nipote XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la nuda proprietà dell'immobile di cui alla procedura , annotata di nullità in data 3.3.2003 al n° 4694/739

**\_ Trascrizione n° 7623/5301 del 05 Maggio 1998** di cui alla Domanda giudiziale accertamento simulazione atti notificata il 20.4.1998 rep. 5882 , a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di accertamento simulazione delle donazioni per Notaio E. Marano del 23Marzo – 8 Aprile 1993 con le quali XXXXXXXXXXXXXXX dona , riservandosi per se l'usufrutto vitalizio, la nuda proprietà al nipote .

**\_ Trascrizione n° 6449/3238 del 14 Febbraio 2007 , sentenza dichiarativa di fallimento del tribunale di Napoli – 7 Sezione Fallimentare del 30.01.2007** a favore della massa dei creditori del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Napoli contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Nella relazione viene precisato che dalle indagini esperite presso la suddetta sezione fallimentare del tribunale di Napoli e presso la competente CCIAA non è risultata alcuna procedura fallimentare a carico della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , né dalla visura camerale sulla medesima società risulta il sig. XXXXXXXXXXXXXXX nella compagine sociale .

**Per esattezza nella compagine sociale, costituita il 3 Novembre del 1981 , risulta la moglie del sig. XXXXXXXXXXXXXXX che per atto non risulta proprietaria del bene oggetto della presente, poiché acquistato dal solo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , nel 1970 , prima delmatrimonio avvenuto nel 1982 , tra l'altro annotato di regime di separazione il 22 Ottobre 1982 .**

**\_ Trascrizione n° 13737/10463 del 17 Maggio 2019** , atto di pignoramento immobiliare notificato il 23.04.2019 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , con sede in Roma , contro , fra altri XXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di usufrutto avente ad oggetto anche l'immobile in esecuzione .

**\_ Trascrizione n° 34077/25669 del 13 Dicembre 2019** , atto di pignoramento immobiliare notificato il 11.11.2019 a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , con sede in Roma , contro , fra altri , XXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di usufrutto avente ad oggetto anche l'immobile in esecuzione .

**\_ Trascrizione del 23 Aprile 2021 , reg. gen. 12081 , reg. part. 8666 , pignoramento per atto giudiziario del 09.04.2021 , del Tribunale di Napoli , rep. 7573 , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 ed a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma per la quota di 1/1, che risulta essere oggetto della procedura esecutiva per la quale si relaziona .**

**Si evidenzia che diversamente a quanto indicato in relazione notarile , le trascrizioni n° 13737/10463 del 17 Maggio 2019 e n° 34077/25669 del 13 Dicembre 2019 , risultano rispettivamente cancellate il 29.11.2021 n° 4913 e il 03.12.2021 n° 4976.**

**Pertanto in relazione alle formalità pregiudizievoli, così come indicate nella relazione notarile , previo riscontro con le ispezioni effettuate (*Allegato n°2*), risultano verificate e coincidenti con quelle indicate nella stessa relazione.**

La certificazione Notarile non comprende l'estratto di mappa terreni catastale, comprende la visura catastale storica , l'estratto per riassunto del registro dell'atto di matrimonio, la trascrizione della dichiarazione di fallimento e la visura della Camera di Commercio della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , nel fascicolo risulta depositata la trascrizione dell'atto di pignoramento. La certificazione riporta gli stessi dati catastali di cui alla consistenza pignorata , tra l'altro coincidenti con i dati catastali attuali, pertanto i dati catastali identificano la stessa consistenza . Per la consistenza in esecuzione si può affermare che esiste una continuità storica di dati nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, e pertanto relativamente alla consistenza si può anche affermare che la stessa è univocamente indicata negli atti di cui al quadro sinottico della provenienza.

Circa la intestazione attuale di cui alla ditta catastale, quest' ultima risulta aggiornata, e pertanto la consistenza oggetto di esecuzione viene indicata in ditta catastale per la quota di 1000/1000 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX.

**In relazione a quanto sopra, e alla continuità delle trascrizioni come indicate nella Certificazione Notarile e come dalle indagini effettuate , si rileva la continuità delle trascrizioni per tutti gli atti di cui al quadro sinottico della provenienza .**

In riferimento alle certificazioni anagrafiche dell'esecutato, e dello stato civile risulta depositato estratto per riassunto del registro dell'atto di matrimonio, che richiesto in data aggiornata risulta allegato alla presente assieme al certificato di residenza (*Allegato n°3*), dal quale si evince che il signore XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta residente in XX.

**Quesito b. : Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento**

- **Il bene di cui alla procedura è stato identificato nell'atto di pignoramento** come consistenza immobiliare per la quota pari a 100% del diritto di proprietà indicata con la lettera h) , proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX : Locale terraneo con sottostante cantinato adibito a deposito e con sovrastanti due vani sito in Napoli, via Giovanni Manna n° 17 , riportato nel NCEU del Comune di Napoli partita 96782 Pendino , foglio 1 , mappale 884 , sub. 8 , mq. 29

- **Il bene di cui alla procedura, per atti e titoli, viene identificato** come di seguito :

Per atto di compravendita del Notaio Mario Marano del 27.05.1970 , rep. 15784 (*Allegato n°2*) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 01 Giugno 1970 n° 23617 / 17368 (*Allegato n°2*) , con il quale il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX un vano terraneo consottostante scantinato adibito a deposito e con sovrastante vano cui si accede dallo stesso terraneo mediante una scala a chiocciola , il tutto sito in Napoli alla via Giovanni Manna civico numero 17, riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Napoli sez. PEN , foglio 1, mappale 884 / 8 , via Giovanni Manna n°17 , piano terra , cat. C1 , mq. 29 .



- **Per denuncia e censimento catastale** (*Allegato n°4*), ad oggi la consistenza in oggetto risulta come di seguito identificata, in ditta al soggetto esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà 1000/1000 :

\_ Unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla sez. PEN , foglio 1, particella 884, sub. 8 , via Giovanni Manna n°17 , piano T , cat. C1 consistenza mq. 34, sup. catastale mq. 104 .

Nella mappa catastale terreni correlata , il fabbricato ove si trova la consistenza oggetto di procedura viene individuato al foglio 141 , con la particella 427 nel Comune di Napoli (*Allegato n°4*).

**In riscontro al pignoramento in essere, al titolo di acquisto, alla identificazione catastale, e allo stato dei luoghi** , alla data della presente, la consistenza di cui alla procedura viene individuata con denuncia di scheda catastale presentata 01.04.1986, resta univocamente individuata nello stato dei luoghi , sebbene si riscontra una diversa configurazione interna tra la scheda catastale e lo stato dei luoghi.





- Trattasi di un locale commerciale – negozio, sito al piano terra del fabbricato prospiciente alla via Giovanni Manna, il locale presenta doppio ingresso attraverso i civici n° 15 e n° 17 , allo stato attuale il n° 17 risulta chiuso con vetrata fissa .  
La unità è a forma irregolare , schematizzata si potrebbe dire a forma trapezoidale allungata , a pianta libera (*Allegato n°5*), uno dei lati lunghi è quello prospiciente la via Giovanni Manna , è costituita da più piani , interrato , terra , primo con anche servizio igienico, e secondo , sebbene il piano primo risulterebbe ammezzato, presentano solaio di calpestio in ferro con relativa pavimentazione collegati a mezzodi scala a chiocciola in ferro , eccetto il piano interrato a cui si accede attraverso un'abotola con rampa in ferro in precarie condizioni di manutenzione , il detto piano sembrerebbe non rifinito nella pavimentazione ed alle pareti , considerate le precarie condizioni di manutenzione della rampa in ferro di cui alla botola che conduce dal piano terra al piano interrato non si è potuto constatare lo stato dei luoghi di detto piano .  
Il piano interrato, almeno per quanto visibile attraverso la botola di accesso e senza accedere ad esso, non risulta rifinito ed è privo di pavimentazione , essendo interrato sicuramente presenterà pareti con umidità di risalita e contatto.

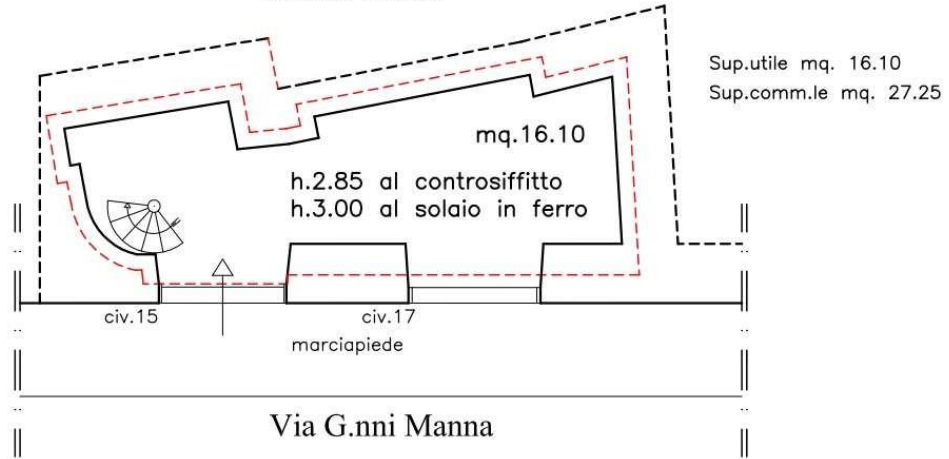
La unità risulta dotata di impianto elettrico , di carico e scarico delle acque , comprese le nere , pertanto risulta dotata di immissione in fogna .

- La unità come da visura catastale acquisita, alla data dello studio per la stesura della presente, (*Allegato n°4*) , risulta costituita dalla consistenza censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sezione urbana PEN , al foglio 1, particella 884, sub. 8, nella mappa catastale risulta essere parte del fabbricato individuato sul foglio 141 del Comune di Napoli con particella 427 (*Allegato n°4*), confina a Nord con la via Giovanni Manna , a Est con unità civico n° 13 di via Giovanni Manna , unità catastalmente non censita tra le unità immobiliari del fabbricato , ad Ovest con unità civico n°19 di via Giovanni Manna , NCEU sez. PEN , foglio 1 , particella 883 , sub. 107 , proprietà XXXXXXXXXXXXXXX .
- **Al riguardo non risultano** difformità formali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento stesso.
- La consistenza di cui alla scheda catastale (*Allegato n°4*) come denunciata ed acquisita al terminale dell'Agenzia del Territorio , e come catastalmente indicata nell'atto di pignoramento, risulta quella di cui al rilievo grafico effettuato, e di seguito riportata (*Allegato n°5*), fatta eccezione della diversa distribuzione interna relativa alla presenza di una zona w.c. per il piano primo o ammezzato , oltre che a discordanze riscontrabili in termini di sagoma sicuramente da attribuire ad incongruenze nelle misurazioni di cui ai rilievi o ad incongruenze nella restituzione grafica della consistenza rilevata al tempo della denuncia catastale; in dettaglio come rilevabile dal grafico di sovrapposizione, di seguito riportato, (*Allegato n°6*) , tra la pianta di cui al rilievo dello stato dei luoghi e la pianta catastale .

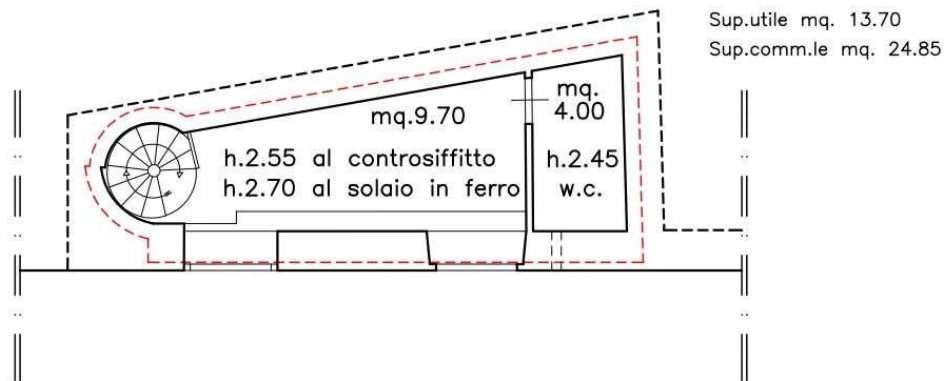
# PIANTA DI RILIEVO

N.C.E.U. Sez. PEN. foglio 1 part. 884 sub. 8

## Piano Terra



## Piano Primo

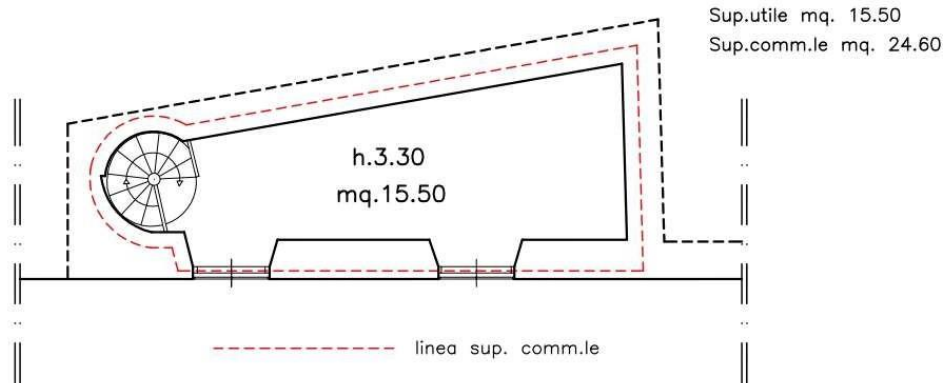


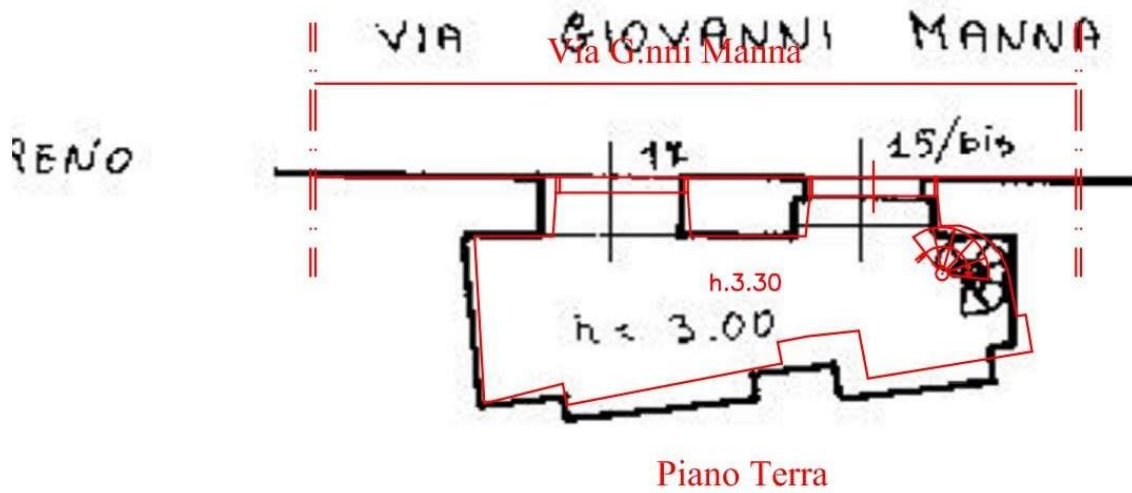
Rapp. 1:100



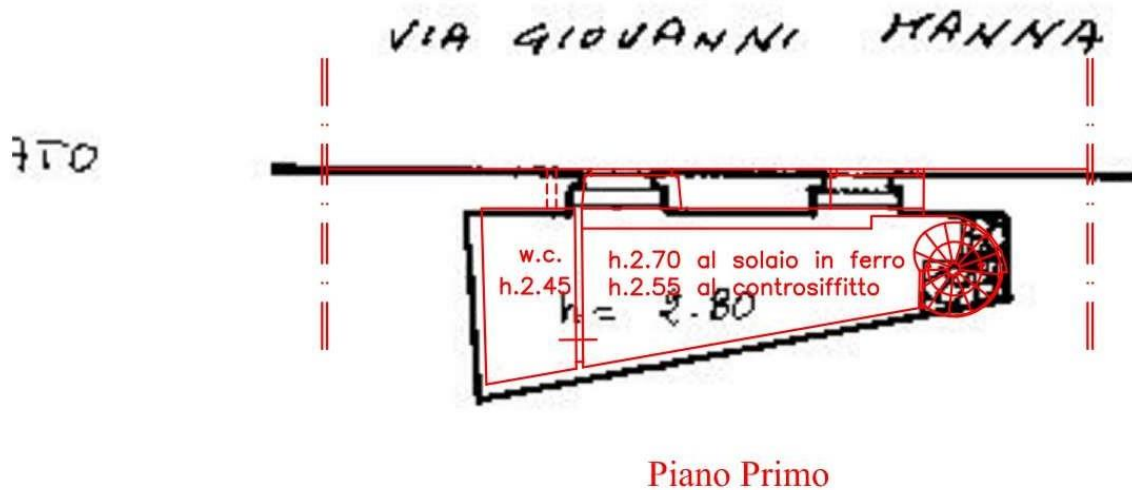
N.

## Piano Secondo



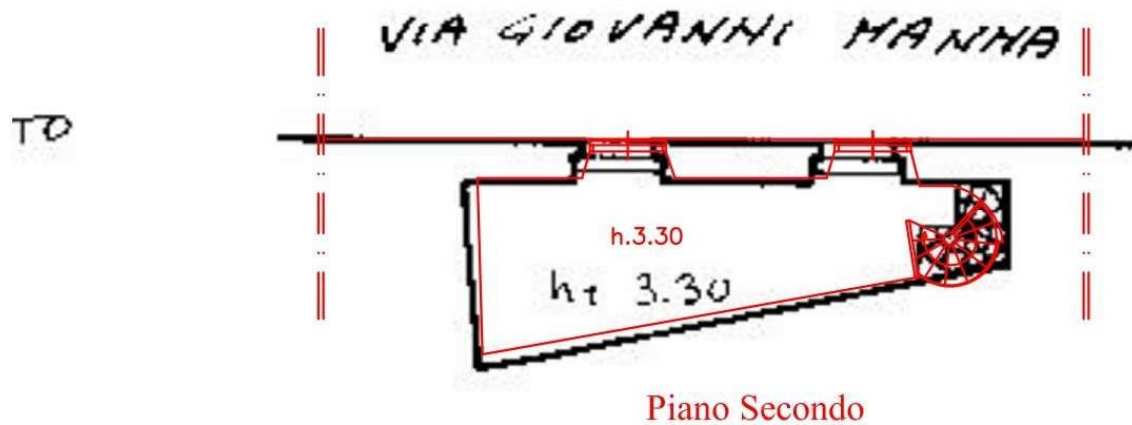


PIANTA DI SOVRAPPOSIZIONE



— LINEA CATASTALE

— LINEA DI RILIEVO



Per le dette difformità riscontrate, in relazione alla attestazione di conformità di cui alla Legge 122 del 30.07.2010 , quale conversione del D.L. del 31.05.2010 , n°78 art. 19 comma 14 e conseguenti circolari dell’Agenzia del Territorio n° 2 del 9.7.2010 e n° 3 del 10.8.2010, quali chiarimento e indicazione alle modifiche introdotte prima dal decreto legge n°78 e poi dalla legge 122 del 2010, in richiamo anche alla Legge Finanziaria del 2015 , del 30.12.2004 n°311, art. 1, comma 339 – G.U. n°40 del 18.02.2005 con relativa pubblicazione della determinazione direttoriale del 16.02.2005, nonché alla circolare dell’Agenzia del territorio n° 10 del 2005, trattandosi di difformità che non riguardano variazioni di superficie interna e quindi una variazione della rendita catastale e quindi del valore della consistenza come denunciata nel 1986 , in ottemperanza alla stessa legge e successive integrazioni e chiarimenti come prima richiamati , non sarebbe necessario presentare un atto di aggiornamento catastale – DOCFA, però, siccome di fatto esiste una diversa distribuzione interna , oltre alle altre incongruenze di cui alla inesatta rappresentazione grafica , per rendere la consistenza catastale , come catastalmente denunciata , conforme allo stato dei luoghi, si dovrà presentare un DOCFA per aggiornamento catastale di cui alla diversa distribuzione interna e nella circostanza precisare le eventuali incongruenze grafiche rilevate di cui alla sagoma della consistenza . L’atto di aggiornamento post procedura viene stimato con costi di €. 600,00 detratti dal valore di stima .

- **Il lotto di cui alla vendita resta per tale costituito e catastalmente identificato , come unità** censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sezione urbana PEN , al foglio 1, particella 884, sub. 8, nella mappa catastale risulta essere parte del fabbricato individuato sul foglio 141 del Comune di Napoli con particella 427 (*Allegato n°4*),confina a Nord con la via Giovanni Manna , a Est con unità civico n° 13 di via Giovanni Manna , unità catastalmente non censita tra le unità immobiliari del fabbricato , ad Ovest con unità civico n°19 di via Giovanni Manna , NCEU sez. PEN , foglio 1 , particella 883 , sub. 107 , proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX.

**Quesito c. : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto**

- **Unità di proprietà esclusiva del soggetto esecutato, XXXXXXXXXXXX, per la intera quota di 1/1** , destinata catastalmente, e di fatto ad unità commerciale – negozio, ubicata in Napoli ed avente doppio ingresso dalla Via Giovanni Manna n° 15 e n° 17 , attualmente quest'ultimo con vetrata fissa , la unità nel suo insieme risulta costituire un piccolo fabbricato autonomo, la consistenza di cui alla scheda risulta essere quella di cui allo stato dei luoghi, salvo le incongruenze riscontrate relative alla diversa distribuzione interna ed alle incongruenze di cui ad una inesatta o errata rappresentazione grafica , come prima dettagliato.
  
- **Per quanto attiene ai confini**, la unità confina a Nord con la via Giovanni Manna , a Est con unità civico n° 13 di via Giovanni Manna , unità catastalmente non censita tra le unità immobiliari del fabbricato , ad Ovest con unità civico n°19 di via Giovanni Manna , NCEU sez. PEN , foglio 1 , particella 883 , sub. 107 , proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
  
- **Circa i dati catastali**, la vendita viene effettuata in relazione alla consistenza così come risulta denunciata in banca dati catastale, censita nel N.C.E.U. del Comune di Napoli , sezione urbana PEN , al foglio 1, particella 884, sub. 8, nella mappa catastale risulta essere parte del fabbricato individuato sul foglio 141 del Comune di Napoli con particella 427 (*Allegato n°4*), successivamente alla vendita si dovrà effettuare atto di aggiornamento catastale, con oneri comprensivi di onorario professionale stimati in €. 600,00 detratti dal valore di stima.
  
- La consistenza risulta costituire un piccolo fabbricato autonomo sebbene confinante con altri fabbricati ed unità , costituito da tre piani fuori terra comunicanti , trattasi quindi di un fabbricato autonomo che non presenta condominio anche perché rispetto agli altri fabbricati confinanti sicuramente costituiti in condominio ha accesso autonomo direttamente dalla via pubblica e solaio di copertura che interessa la sola unità in questione , almeno per quanto visibile dalla quota stradale.



- Per quanto alle condizioni murarie interne , la unità si trova in normali condizioni di manutenzione, fatta eccezione per il piano interrato che essendo accessibile attraverso una botola ed una rampa di scala in ferro in precarie condizioni di manutenzione, per quando è risultato possibile visionare evitando l'accesso, poiché impossibilitato e rischioso, si presenta allo stato non rifinito senza pavimento , essendo interrato sicuramente presenta umidità di risalita e contatto alle pareti.

La unità è rifinita con pavimento in gress al piano terra , gli altri piani presentano pavimento in linoleum PVC in più punti consumato , il servizio igienico presenta pavimento e rivestimento maiolicato, gli infissi esterni sono in alluminio al piano terra , mentre gli altri piani hanno doppio infisso , in ferro ed alluminio.

La unità è fornita di energia elettrica ed acqua , vi è impianto di scarico delle acque , anche nere , per tale esiste immissione in fogna. Trattandosi di unità non utilizzata l'impianto elettrico nello stato dei luoghi attuale non è dotato di relativa certificazione , pertanto si dovrà acquisire il relativo certificato impianti i costi stimati per anche eventuali opere di adeguamento risultano di €. 3.000,00 detratti dal valore di stima .

La unità costituisce il piccolo fabbricato autonomo con ingresso dai civici n° 15 e 17 , sebbene risulta confinante su tutti i lati con altri fabbricati , eccetto quello prospiciente la via Giovanni Manna , che risultando libero presenta due ingressi di cui uno al momento chiuso con vetrata , l'ingresso è dotato di marciapiede , la via Giovanni Manna risulta a senso unico di marcia con possibilità di parcheggio apagamento – strisce blu , la strada con la sosta degli autoveicoli risulta a sezione ridotta , tale da consentire il passaggio di un solo autoveicolo , pertanto la sosta nella zona risulta poco agevole , peggio ancora per quella di cui al carico e scarico merce.

La unità per la sua destinazione si trova in una zona dove vi sono altre unità commerciali, adibite a negozi di servizi e secondaria necessità, trattasi di una zona centrale , la via Giovanni Manna risulta essere una traversa parallela al Corso Umberto I , verso il mare – via Marina, zona di passeggio , popolata e trafficata con negozi di primaria , e soprattutto di secondaria necessità.

Si riscontra un tessuto urbano abbastanza edificato, costituito da fabbricati storici multipiano, anche di quattro e cinque piani .

- La unità, come graficamente meglio rappresentata (*Allegato n°5*) , destinata per classificazione catastale e di fatto ad unità commerciale – negozio , costituisce il piccolo fabbricato prospiciente alla via Giovanni Manna, presenta doppio ingresso attraverso i civici n° 15 e n° 17 , allo stato attuale il n° 17 risulta chiuso con vetrata fissa .

La unità è a forma irregolare , schematizzata si potrebbe dire a forma trapezoidale allungata , a pianta libera, uno dei lati lunghi è quello prospiciente la via Giovanni Manna , è costituita da più piani , interrato , terra , primo con anche servizio igienico, e secondo , sebbene il piano primo risulterebbe ammezzato, presentano solaio di calpestio in ferro con relativa pavimentazione collegati a mezzo di scala a chiocciola in ferro , rifinita , si trova in normali condizioni di manutenzione con pavimentazione in linoleum PVC di cui ai piani superiori consumata in più punti, eccetto il piano interrato a cui si accede attraverso una botola con rampa in ferro in precarie condizioni di manutenzione , il cui piano sembrerebbe non rifinito nella pavimentazione ed alle pareti , considerate le precarie condizioni di manutenzione della rampa in ferro di cui alla botola che conduce dal piano terra al piano interrato, non si è potuto constatare nel dettaglio lo stato dei luoghi di detto piano .

\_ Il piano interrato , destinato a deposito , allo stato al grezzo nelle rifiniture , pavimentazione e pareti, per esso non risulta effettuato il relativo sopralluogo per i motivi sopra esposti , pertanto in relazione alla estensione del piano terra , di fatto rilevato metricamente e restituito in formato grafico, ha una superficie utile di mq. 16,00 circa ed una superficie commerciale di mq. 27,00 circa. Poiché trattasi di un locale non destinato alla funzione diretta di vendita , bensì di un locale accessorio, retronegozi , bagni e ripostiglio , non al piano , interrato, o a piani superiori, rispetto a quello destinato alla vendita , nello specifico al piano interrato , allo stato grezzo , vale a dire non rifinito , interrato , con presenza di umidità e sicuramente poco agevole nell'accesso , la superficie commerciale ragguagliata risulta di mq.  $24,85 \times 10\% =$  mq. 2,50 circa.

\_ Il piano terra , quello utile per la vendita ha una altezza al contro soffitto di m. 2,85 ed una altezza al solaio di m. 3,00 , una superficie utile di mq. 16,10 ed una superficie commerciale di mq. 27,25 .

\_ Il piano primo ha una altezza al contro soffitto di m.2,55 ed una altezza al solaio di m. 2,70 , una superficie utile, senza la zona servizi di mq. 9,70 , la superficie utile della zona servizi è di mq. 4,00 con una altezza di m. 2,45 , e pertanto una superficie utile totale di mq. 13,70 , per quanto alla superficie commerciale si riscontra una superficie commerciale totale di mq. 24,85. Poiché trattasi di un locale non destinato alla funzione diretta di vendita , bensì di un locale accessorio, retronegozi , bagni e ripostiglio , non al piano , interrato, o a piani superiori, rispetto a quello destinato alla vendita , nello specifico al primo piano, la superficie commerciale ragguagliata risulta di mq.  $24,85 \times 25\% = \text{mq. } 6,20$  circa.

\_ Il piano secondo ha una altezza di m. 3,30 ed una superficie utile di mq. 15,50 , per quanto alla superficie commerciale si riscontra una superficie commerciale di mq. 24,60. Poiché trattasi di un locale non destinato alla funzione diretta di vendita , bensì di un locale accessorio, retronegozi , bagni e ripostiglio , non al piano , interrato, o a piani superiori, rispetto a quello destinato alla vendita , nello specifico al secondo piano, la superficie commerciale ragguagliata risulta di mq.  $24,60 \times 25\% = \text{mq. } 6,15$ .

Circa lo stato di manutenzione esterno , quale quello delle facciate , o meglio della unica facciata a vista , almeno dalla quota stradale, risulta essere in normali condizioni di manutenzione generale .

Circa le caratteristiche strutturali, la unità, come riportato nell'atto Notarile di Acquisto del 1970 , costituisce il fabbricato già esistente alla data del 1920, quindi trattasi di un fabbricato sicuramente storico, nello stato dei luoghi realizzato con struttura portante in muratura e solai in ferro almeno per le zone a vista , qualcuno realizzato in epoca sicuramente successiva al 1920 e per certo anche al 1970 , atteso che nell'atto di compravendita, anno 1970, si parla di *“unità costituita da solo piano*

*terra , interrato e sovrastante vano a cui si accede dallo stesso terraneo”* . Quanto alla consistenza di cui al tempo dell’acquisto 1970 , nonché a quella ancora più storica del 1920 , sicuramente rispetto allo stato dei luoghi il piccolo fabbricato è stato oggetto di interventi strutturali riguardanti la realizzazione di un ulteriore piano , quello intermedio tra il primo ed il terra , vale a dire sicuramente quello ammezzato , pertanto sebbene non si riscontrano problemi strutturali a vista e quindi sembrerebbe risultare in normali condizioni di manutenzione , sicuramente necessitano verifiche strutturali riguardanti una eventuale autorizzazione sismica in sanatoria o verifica di idoneità statica , atteso che per la detta consistenza , come meglio sarà dettagliato al quesito specifico, non esiste riscontro di titolo legittimante in punto urbanistico ed edilizio.

Per quanto alla autorizzazione sismica in sanatoria o certificato di idoneità statica si prevedono costi di €. 2.500,00 detratti dal valore di stima .

Allo stato la unità risulta rifinita in tutte le parti per lo specifico uso in essere , in normali condizioni di manutenzione eccetto per il piano interrato che essendo un deposito interrato presenta rifiniture datate e per tale in condizioni non ottimali o meglio normali, con presenza di umidità di risalita e contatto alle pareti. Vi è impianto elettrico ed idraulico , di carico e scarico delle acque , anche quelle nere , per tale la unità è dotata di immissione in fogna .

In riscontro a quanto sopra, ed in risposta al quesito, si descrive la consistenza in esecuzione, come :

- **LOTTO UNICO** , piena ed intera proprietà di una unità commerciale – negozio, costituisce il piccolo fabbricato prospiciente alla via Giovanni Manna, presenta doppio ingresso attraverso i civici n° 15 e n° 17 , allo stato attuale il n° 17 risulta chiuso con vetrata fissa .

**La unità risulta censita nel N.C.E.U.** del Comune di Napoli , sezione PEN , al foglio 1, particella 884, sub. 8 , confina a Nord con la via Giovanni Manna , a Est con unità civico n° 13 di via Giovanni Manna , unità catastalmente non censita tra le unità

immobiliari del fabbricato , ad Ovest con unità civico n°19 di via Giovanni Manna ,  
NCEU sez. PEN , foglio 1 , particella 883 , sub. 107 , proprietà XXXXXXXXXXXX .

**La unità , a forma irregolare , schematizzata si potrebbe dire a forma trapezoidale allungata** , è costituita da più piani , interrato , terra , primo con anche servizio igienico, e secondo , presentano solaio di calpestio in ferro con relativa pavimentazione, collegati a mezzo di scala a chiocciola in ferro .

\_ Il piano interrato , destinato a deposito , allo stato al grezzo nelle rifiniture , pavimentazione e pareti, per esso non risulta effettuato il relativo sopralluogo per i motivi sopra esposti , pertanto in relazione alla estensione del piano terra , di fatto rilevato metricamente e restituito in formato grafico, ha una superficie utile di mq. 16,00 circa ed una superficie commerciale di mq. 27,00 circa. Poiché trattasi di un locale non destinato alla funzione diretta di vendita , bensì di un locale accessorio, retronegozi , bagni e ripostiglio , non al piano , interrato, o a piani superiori, rispetto a quello destinato alla vendita , nello specifico al piano interrato , allo stato grezzo , vale a dire non rifinito , interrato , con presenza di umidità e sicuramente poco agevole nell'accesso , la superficie commerciale ragguagliata risulta di mq.  $24,85 \times 10\% =$  mq. 2,50 circa.

\_ Il piano terra , quello utile per la vendita ha una altezza al contro soffitto di m. 2,85 ed una altezza al solaio di m. 3,00 , una superficie utile di mq. 16,10 ed una superficie commerciale di mq. 27,25 .

\_ Il piano primo ha una altezza al contro soffitto di m.2,55 ed una altezza al solaio di m. 2,70 , una superficie utile, senza la zona servizi di mq. 9,70 , la superficie utile della zona servizi è di mq. 4,00 con una altezza di m. 2,45 , e pertanto una superficie utile totale di mq. 13,70 , per quanto alla superficie commerciale si riscontra una superficie commerciale totale di mq. 24,85. Poiché trattasi di un locale non destinato alla funzione diretta di vendita , bensì di un locale accessorio, retronegozi , bagni e ripostiglio , non al piano , interrato, o a piani superiori, rispetto a quello destinato

alla vendita , nello specifico al primo piano, la superficie commerciale ragguagliata risulta di mq.  $24,85 \times 25\% = \text{mq. } 6,20$  circa.

\_ Il piano secondo ha una altezza di m. 3,30 ed una superficie utile di mq. 15,50 , per quanto alla superficie commerciale si riscontra una superficie commerciale di mq. 24,60. Poiché trattasi di un locale non destinato alla funzione diretta di vendita , bensì di un locale accessorio, retronegozi , bagni e ripostiglio , non al piano ,interrato, o a piani superiori, rispetto a quello destinato alla vendita , nello specifico al secondo piano, la superficie commerciale ragguagliata risulta di mq.  $24,60 \times 25\% = \text{mq. } 6,15$ .

**Il descritto stato dei luoghi, corrisponde alla consistenza come denunciata nella scheda catastale** , fatta eccezione per la diversa distribuzione interna e per eventuali discordanze di sagoma attribuibili non ad aumenti di superficie e volume rispetto a quella alla sagoma di cui alla consistenza come edificata al tempo delle autorizzazioni edilizie, bensì, derivanti da una inesatta rappresentazione grafica attribuibile o ad una errata misurazione o ad una errata restituzione grafica al tempo della elaborazione della scheda catastale. Si dovrà effettuare una variazione catastale con relativo atto di aggiornamento DOCFA per diversa distribuzione interna e migliore o esatta rappresentazione grafica, con oneri stimati, comprensivi di onorario professionale, per €. 600,00 detratti dal valore di stima.

**La unità internamente risulta rifinita** , con pavimento in gress al piano terra , gli altri piani presentano pavimento in linoleum PVC in più punti consumato , il servizio igienico presenta pavimento e rivestimento maiolicato, gli infissi esterni sono in alluminio al piano terra , mentre gli altri piani hanno doppio infisso , in ferro ed alluminio.

La unità è fornita di energia elettrica ed acqua , vi è impianto di scarico delle acque , per tale esiste immissione in fogna. Trattandosi di unità non utilizzata, l'impianto elettrico nello stato dei luoghi attuale non è dotato di relativa certificazione , pertanto si dovrà acquisire il relativo certificato impianti , con anche eventuali opere di adeguamento , per costi stimati in €. 3.000,00 detratti dal valore di stima.

Si trova in normali condizioni di manutenzione con pavimentazione in linoleum PVC per i piani superiori consumata in più punti, eccetto il piano interrato a cui si accede attraverso una botola con rampa in ferro in precarie condizioni di manutenzione , il cui piano sembrerebbe non rifinito nella pavimentazione ed alle pareti, le quali, sicuramente, trattandosi di pareti interrate, presentano problemi di umidità , di contatto e risalita.

**Circa la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico** (*Allegato n°7*), come riportato nell'atto Notarile di Acquisto del 1970 , la unità costituisce il fabbricato che già risultava esistente alla data del 1920, quindi trattasi di un fabbricato sicuramente storico , come riportato anche nel certificato di destinazione urbanistica ove viene indicato come fabbricato ricadente in zona di edilizia otto-novecentesca , pertanto trattasi di fabbricato risalente al 1800 e sicuramente non dopo i primi decenni del 1900 , pertanto, come solitamente riscontrato per fabbricati di questa epoca, agli atti del Comune non esiste riscontro di legittimità urbanistica ed edilizia , sia perché trattasi di fabbricato di epoca remota per il quale non esistono tracce in punto urbanistico edilizio, e sia perché , anche esistendo un eventuale titolo legittimante, il comune è impossibilitato ad accedere agli archivi cartacei ove risultano raccolte le pratiche edilizie ed attraverso le quali , sempreché esistenti, si potrebbe avere un riscontro con la consistenza al tempo legittimata .

Quindi , chiarito quanto sopra , in assenza di titolo legittimante , la consistenza, in punto di legittimità urbanistica , resterebbe legittimata dalla consistenza di cui alla scheda catastale disponibile , vale a dire quella di cui alla denuncia del 1986 , sebbene va precisato che, della detta consistenza , denunciata nel 1986 come fabbricato costituito da piano terra , interrato ed altri due piani , alla data del 1970 esisteva solo il piano terra , interrato, e piano superiore al terra , (cfr. atto di acquisto "*unità costituita da solo piano terra , interrato e sovrastante vano a cui si accede dallo stesso terraneo*") pertanto, sicuramente, nel tempo , come anche riportato in visura storica, la consistenza è stata oggetto di ampliamento dettato proprio dalla realizzazione di un ulteriore piano intermedio .

In ragione di quanto appena evidenziato, ne consegue che la unità , nel caso , vale a dire l'intero piccolo fabbricato , necessita di un accertamento di conformità per ampliamento a parità di volume edificato , ampliamento che sicuramente riguarda la realizzazione di un ulteriore piano intermedio , senza aumento di volume edificato , ma con opere strutturali e mutamento della facciata .

Pertanto bisogna presentare una SCIA in sanatoria per opere già realizzate ai sensi dell'art. 22, comma 1, del DPR n° 380 del 2001 smi, per lavori di cui all'art. 3 , comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 smi con sanzioni di €. 516,00 , diritti di segreteria per €. 340,00, oltre oneri professionali per pratica tecnica stimati in €. 5.000,00 comprensivi anche degli onorari di cui alla autorizzazione sismica o quantomeno verifica di idoneità statica per la realizzazione dei solai in ferro, stimati in €. 2.500,00, per un totale di €. 5.856,00 detratti dal valore di stima .

**Il fabbricato non risulta dotato di certificato di abitabilità** o agibilità, pertanto la consistenza dovrà essere dotata di certificato di agibilità , il cui onere economico risulta stimato in €. 2.000,00 , detratto dal valore di stima .

**In relazione alla presenza dell'attestato di prestazione energetica** , non essendo presente agli atti per la successiva elaborazione dello stesso è previsto un costo di €. 500,00 , detratto dal valore di stima.

**La unità risulta costituire un piccolo fabbricato autonomo e pertanto non risulta fare parte di un condominio .**

**In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica** (*Allegato n°7*) – **1 Marzo 2023 rep. N° 80** – la particella di terreno sulla quale ricade il fabbricato in cui si trovala unità oggetto di esecuzione, quale particella 427, del foglio 141 del Comune di Napoli, risulta essere interessata dalle seguenti prescrizioni di cui ai piani comunali e sovracomunali :

\_ Rientra nella zona A – Insediamenti di interesse storico ;



\_ E' classificata , come risulta dalla tavola 7 – Classificazione Tipologica , in piccola parte come Unità Edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco, art.92, per la maggiore estensione come unità edilizia a base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte, art. 64 ;

\_ Rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico ;

\_ E' classificata secondo i vincoli geomorfologici come area stabile ;

\_ Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs. n°42 del 2004, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo" , né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei , né nella perimetrazione del Parco regionale Metropolitano delle Colline di Napoli, non sono indicati i decreti emessi ai sensi della Legge n° 778/1922

\_ Rientra nel perimetro del centro edificato

**PREZZO BASE D'ASTA € 96.460,00**

**Quesito d. : Identificare catastalmente l'immobile**

- La consistenza nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli risulta in ditta catastale intestata al soggetto esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in ragione di 1000/1000 , viene censita nel N.C.E.U del Comune di Napoli , sezione urbana PEN , al foglio 1, particella 884 , sub. 8 , non sono state riscontrate difformità dei dati catastali , rispetto a quelli indicati nell'atto Notarile e nelle note di trascrizione del titolo di acquisto a favore del soggetto esecutato , nonché a quelli indicati nell' atto di pignoramento. In relazione alla storicità degli stessi , il sub. 8 ha una sua storicità sin dalla data di costituzione dell'impianto meccanografico 1987 .
- La consistenza di cui alla scheda catastale (*Allegato n°4*) come denunciata ed acquisita al terminale dell'Agenzia del Territorio , vale a dire quella originaria del 1986 ed agli atti rappresenta la consistenza di cui allo stato dei luoghi , fatta eccezione per la

diversa distribuzione interna e per eventuali discordanze di sagoma attribuibili non ad aumenti di superficie e volume rispetto alla sagoma di cui alla consistenza come edificata al tempo , queste ultime derivanti da una inesatta rappresentazione grafica attribuibile o ad una errata misurazione o ad una errata restituzione grafica al tempo della elaborazione della scheda catastale. Si dovrà effettuare una variazione catastale con relativo atto di aggiornamento DOcFA per diversa distribuzione interna e migliore o esatta rappresentazione grafica, con oneri stimati, comprensivi di onorario professionale, per €. 600,00 detratti dal valore di stima.

**Quesito e. : Ricostruire tutti i passaggi di proprietà , anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**

**\_ Per la quota in piena proprietà dell'esecutato , risulta trascritto pignoramento presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 23 Aprile 2021 , reg. gen. 12081 , reg. part. 8666 , per atto giudiziario del 09.04.2021 , del Tribunale di Napoli , rep. 7573 , e si riscontrano i seguenti passaggi di proprietà avvenuti , fino al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento , riferiti ad un atto inter vivos a carattere traslativo :**

\_ L'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX diventa proprietario per la quota di 1/1 , per atto di compravendita del Notaio Mario Marano del 27.05.1970 , rep. 15784 (Allegato n°2) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 01 Giugno 1970 n° 23617 / 17368 (Allegato n°2) , con il quale il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vende al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX un vano terraneo con sottostante scantinato adibito a deposito e con sovrastante vano cui si accede dallo stesso terraneo mediante una scala a chiocciola , il tutto sito in Napoli alla via Giovanni Manna civico numero 17, riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Napoli sez. PEN , foglio 1, mappale 884 / 8 , via Giovanni Manna n°17 , piano terra , cat. C1 , mq. 29 .

**Quesito f./ g. : Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

**Circa la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico** (*Allegato n°7*), come riportato nell'atto Notarile di Acquisto del 1970 , questo costituisce il fabbricato che già risultava esistente alla data del 1920, quindi trattasi di un fabbricato sicuramente storico , come riportato anche nel certificato di destinazione urbanistica ove viene indicato come fabbricato ricadente in zona di edilizia otto-novecentesca , pertanto trattasi di fabbricato risalente al 1800 e sicuramente non dopo i primi decenni del 1900 , pertanto, come solitamente riscontrato per fabbricati di questa epoca, agli atti del Comune non esiste riscontro di legittimità urbanistica ed edilizia , sia perché trattasi di fabbricato di epoca remota per il quale non esistono tracce in punto urbanistico edilizio, e sia perché , anche esistendo un eventuale titolo legittimante, il comune è impossibilitato ad accedere agli archivi cartacei ove risultano raccolte le pratiche edilizie, attraverso le quali , sempreché esistenti, si potrebbe avere un riscontro con la consistenza al tempo legittimata .

Quindi , chiarito quanto sopra , in assenza di titolo legittimante , la consistenza, in punto di legittimità urbanistica , resterebbe legittimata dalla consistenza di cui alla scheda catastale disponibile , vale a dire quella di cui alla denuncia del 1986 , sebbene va precisato che della detta consistenza , denunciata nel 1986 come fabbricato costituito da piano terra , interrato ed altri due piani , alla data del 1970 esisteva solo il piano terra , interrato e piano superiore al terra , (cfr. atto di acquisto "*unità costituita da solo piano terra , interrato e sovrastante vano a cui si accede dallo stesso terraneo*") pertanto, sicuramente, nel tempo , come anche riportato in visura storica, la consistenza è stata oggetto di ampliamento dettato proprio dalla realizzazione di un ulteriore piano intermedio .

In ragione di quanto appena evidenziato ne consegue che la unità , nel caso , vale a dire l'intero piccolo fabbricato , necessita di un accertamento di conformità per ampliamento a parità di volume edificato , ampliamento che sicuramente riguarda la realizzazione di un ulteriore piano intermedio , senza aumento di volume edificato , ma con opere strutturali .

Pertanto bisogna presentare una SCIA in sanatoria per opere già realizzate ai sensi dell'art. 22, comma 1, del DPR n° 380 del 2001 smi, per lavori di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 smi con sanzioni di €. 516,00, diritti di segreteria per €. 340,00, oltre oneri professionali per pratica tecnica stimati in €. 5.000,00 comprensivi anche degli onorari di cui alla autorizzazione sismica o quantomeno verifica di idoneità statica per la realizzazione dei solai in ferro, per un totale di €. 5.856,00 detratti dal valore di stima .

**Il fabbricato non risulta dotato di certificato di abitabilità** o agibilità, pertanto la consistenza dovrà essere dotata di certificato di agibilità, il cui onere economico risulta stimato in €. 2.000,00, detratto dal valore di stima .

**In relazione alla presenza dell'attestato di prestazione energetica**, non essendo presente agli atti per la successiva elaborazione dello stesso è previsto un costo di €. 500,00, detratto dal valore di stima.

**In relazione alla certificazione di destinazione urbanistica (Allegato n°7) – 1 Marzo 2023 rep. N° 80** – la particella di terreno sulla quale ricade il fabbricato in cui si trovala unità oggetto di esecuzione, quale particella 427, del foglio 141 del Comune di Napoli, risulta essere interessata dalle seguenti prescrizioni di cui ai piani comunali e sovracomunali :

- \_ Rientra nella zona A – Insedimenti di interesse storico ;
- \_ E' classificata, come risulta dalla tavola 7 – Classificazione Tipologica, in piccola parte come Unità Edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco, art.92, per la maggiore estensione come unità edilizia a base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte, art. 64 ;
- \_ Rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico ;
- \_ E' classificata secondo i vincoli geomorfologici come area stabile ;
- \_ Non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal D.Lgs. n°42 del 2004, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" e "Posillipo", né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, né nella perimetrazione del

Parco regionale Metropolitano delle Colline di Napoli, non sono indicati i decreti emessi ai sensi della Legge n° 778/1922

\_ Rientra nel perimetro del centro edificato

**Quesito h. : In caso di opere abusive , controllare la possibilità di sanatoria**

**Circa la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico** (*Allegato n°7*), come riportato nell'atto Notarile di Acquisto del 1970 , questo costituisce il fabbricato che già risultava esistente alla data del 1920, quindi trattasi di un fabbricato sicuramente storico , come riportato anche nel certificato di destinazione urbanistica ove viene indicato come fabbricato ricadente in zona di edilizia otto-novecentesca , pertanto trattasi di fabbricato risalente al 1800 e sicuramente non dopo i primi decenni del 1900 , pertanto, come solitamente riscontrato per fabbricati di questa epoca, agli atti del Comune non esiste riscontro di legittimità urbanistica ed edilizia , sia perché trattasi di fabbricato di epoca remota per il quale non esistono tracce in punto urbanistico edilizio, e sia perché , anche esistendo un eventuale titolo legittimante, il comune è impossibilitato ad accedere agli archivi cartacei ove risultano raccolte le pratiche edilizie attraverso le quali , sempreché esistenti, si potrebbe avere un riscontro con la consistenza al tempo legittimata .

Quindi , chiarito quanto sopra , in assenza di titolo legittimante , la consistenza, in punto di legittimità urbanistica , resterebbe legittimata dalla consistenza di cui alla scheda catastale disponibile , vale a dire quella di cui alla denuncia del 1986 , sebbene va precisato che della detta consistenza , denunciata nel 1986 come fabbricato costituito da piano terra , interrato ed altri due piani , alla data del 1970 esisteva solo il piano terra , interrato e piano superiore al terra , (cfr. atto di acquisto "*unità costituita da solo piano terra , interrato e sovrastante vano a cui si accede dallo stesso terraneo*") pertanto, sicuramente, nel tempo , come anche riportato in visuristorica, la consistenza è stata oggetto di ampliamento dettato proprio dalla realizzazione di un ulteriore piano intermedio .

In ragione di quanto appena evidenziato ne consegue che la unità , nel caso , vale a dire l'intero piccolo fabbricato , necessita di un accertamento di conformità per ampliamento a parità di volume edificato , ampliamento che sicuramente riguarda la realizzazione di un ulteriore piano intermedio , senza aumento di volume edificato , ma con opere strutturali .

Pertanto bisogna presentare una SCIA in sanatoria per opere già realizzate ai sensi dell'art. 22, comma 1, del DPR n° 380 del 2001 smi, per lavori di cui all'art. 3 , comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 smi con sanzioni di €. 516,00 , diritti di segreteria per €. 340,00, oltre oneri professionali per pratica tecnica stimati in €. 5.000,00 comprensivi anche degli onorari di cui alla autorizzazione sismica o quantomeno verifica di idoneità statica per la realizzazione dei solai in ferro, per un totale di €. 5.856,00 detratti dal valore di stima

#### **Quesito i. : Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità**

**Il fabbricato non risulta dotato di certificato di abitabilità** o agibilità, pertanto la consistenza dovrà essere dotata di certificato di agibilità , il cui onere economico risulta stimato in €. 2.000,00 , detratto dal valore di stima .

**In relazione alla presenza dell'attestato di prestazione energetica** , non essendo presente agli atti per la successiva elaborazione dello stesso è previsto un costo di €. 500,00 , detratto dal valore di stima.

#### **Quesito j. : Indicare lo stato di possesso dell'immobile**

A seguito sopralluogo, si è riscontrato che la unità allo stato risulta libera da ogni attività ed è tenuta in possesso dall'esecutato, durante il primo accesso le chiavi della stessa sono state consegnate al custode.

**Quesito k. : Indicare l'esistenza di formalità , vincoli o oneri , anche di natura condominiale , gravanti sul bene.**

- Oltre alle limitazioni ed ai vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria del bene come da certificato di destinazione urbanistica già richiamato, non esistono formalità , vincoli ed oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.
- Risultano i seguenti oneri e vincoli che saranno cancellati e regolarizzati nel contesto della procedura, nello specifico :

\_ Trascrizione di pignoramento per il bene di cui alla procedura che sarà regolarizzata nel contesto della procedura;

- Risultano i seguenti oneri che quantizzati e sottratti dal valore di stima , risultano di fatto regolarizzati nel contesto della procedura , nello specifico :

\_ Oneri economici per la certificazione impianti e per eventuali opere di adeguamento, stimati in €. 3.000,00 detratti dal valore di stima .

Oneri economici di cui alla SCIA in sanatoria con anche la autorizzazione sismica in sanatoria o comunque certificato di idoneità statica , nonché certificato di agibilità , stimati in €. 7.856,00 detratti dal valore di stima.

\_ Oneri economici per onorario tecnico di cui alla denuncia catastale per DOCFA nuova scheda catastale come da SCIA , stimati in €. 600,00 e detratti dal valore di stima .

\_ Oneri economici per la elaborazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, i cui costi sono stati stimati in €. 500,00 detratti dal valore di stima .

**Quesito l. : Verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale**

- Dalla presa visione dei documenti acquisibili ed acquisiti, la unità fa parte di un fabbricato che non ricade su suolo demaniale.

**Quesito m. : Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico**

- La consistenza pignorata non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

**Quesito n. : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

- In approfondimento al quesito di cui ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, come riportati in risposta al quesito k, ed in relazione alle iscrizioni e trascrizioni, alla data del 26.12.2022 , ed a seguito interrogazioni , indagini e richieste formulate per la stesura della presente relazione, per la consistenza di cui alla procedura , risultano le seguenti formalità , quali vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura , quali trascrizioni di pignoramenti :

**\_ Trascrizione del 23 Aprile 2021 , reg. gen. 12081 , reg. part. 8666 , pignoramento per atto giudiziario del 09.04.2021 , del Tribunale di Napoli , rep. 7573 , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 ed a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma per la quota di 1/1, che risulta essere oggetto della procedura esecutiva per la quale si relaziona .**



**Quesito o. : Fornire ogni informazione concernente spese condominiali e cause in corso**

La unità costituisce il piccolo fabbricato, indipendente ed autonomo rispetto alle consistenze immobiliari confinanti, per il quale non esiste condominio .

**Quesito p. : Valutare complessivamente i beni**

- **Il valore di mercato della unità** è stato determinato considerando come criterio di stima l'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame. Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico – comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario , quale i metri quadrati della superficie commerciale, vale a dire quella vendibile.

La superficie commerciale, è quella di fatto utilizzata al fine della determinazione del valore commerciale, questa è stata determinata considerando la superficie abitabile utile netta calpestabile nella misura del 100%, lo stesso dicasi per la superficie occupata dai muri divisorii interni ed esterni non portanti, quelli di confine con altre unità immobiliari o locali e vani condominiali nella misura del 50% , nel caso di murature portanti di confine o perimetrale la superficie viene computata fino alla spessore di 50 cm. per quelle perimetrali e fino allo spessore di 25 cm. per quelle di comunione , la stessa è stata determinata attraverso il grafico di rilievo (*Allegato n°5*), pertanto in relazione al rilievo effettuato e alla restituzione grafica dello stesso , risulta che :

\_ Il piano interrato , ha una superficie utile di mq. 16,00 circa ed una superficie commerciale di mq. 27,00 circa. Poiché trattasi di un locale non destinato alla funzione diretta di vendita , bensì di un locale accessorio, retronegozi , bagni e ripostiglio , non al piano , interrato, o a piani superiori, rispetto a quello destinato alla vendita , nello specifico al piano interrato , alla stato grezzo , vale a dire non

rifinito , interrato , con presenza di umidità e sicuramente poco agevole nell'accesso, **la superficie commerciale ragguagliata Sci. risulta di mq. 24,85 x 10% = mq. 2,50 circa.**

\_ Il piano terra , quello utile per la vendita ha una superficie utile di mq. 16,10 **ed una superficie commerciale Sct. di mq. 27,25 .**

\_ Il piano primo ha una superficie utile, senza la zona servizi di mq. 9,70 , la superficie utile della zona servizi è di mq. 4,00 con una altezza di m. 2,45 , e pertanto una superficie utile totale di mq. 13,70 , per quanto alla superficie commerciale si riscontra una superficie commerciale totale di mq. 24,85. Poiché trattasi di un locale non destinato alla funzione diretta di vendita , bensì di un locale accessorio, retronegozi , bagni e ripostiglio , non al piano , interrato, o a piani superiori, rispetto a quello destinato alla vendita , nello specifico al primo piano, **la superficie commerciale ragguagliata Sc1. risulta di mq. 24,85 x 25% = mq. 6,20 circa.**

\_ Il piano secondo ha una superficie utile di mq. 15,50 , per quanto alla superficie commerciale si riscontra una superficie commerciale di mq. 24,60. Poiché trattasi di un locale non destinato alla funzione diretta di vendita , bensì di un locale accessorio, retronegozi , bagni e ripostiglio , non al piano , interrato, o a piani superiori, rispetto a quello destinato alla vendita , nello specifico al secondo piano, **la superficie commerciale ragguagliata Sc2. risulta di mq. 24,60 x 25% = mq. 6,15.**

La superficie commerciale totale oggetto di valutazione risulta

$$ScT . = Sci. + Sct + Sc1 + Sc2$$

e pertanto

$$Sct. = mq. 2,50 + mq. 27,25 + mq. 6,20 + mq. 6,15 = mq. 42,10$$

I prezzi unitari in euro, di cui al parametro unitario di superficie commerciale espressa in mq., sono prezzi noti reperiti da indagini e riferiti alla banca dati del Borsino

Immobiliare , nonché quella delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate. Dalla verifica delle valutazioni del Borsino Immobiliare, relativamente al comune di Napoli , per la via Giovanni Manna – zona centrale parte Ovest centro antico – Corso Umberto , via De Pretis , Piazza del Gesù , via Costantinopoli , Duomo , ove in relazione alla banca dati risulta ubicato il fabbricato in cui si trova la unità oggetto di stima (*Allegato n°8*) , si è riscontrata una quotazione di vendita per negozi , e per una fascia media, di €. 5.454,00 a mq. ; mentre, invece, dalla verifica delle valutazioni della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate , relativamente al comune di Napoli , zona Centrale / parte Ovest centro antico – Corso Umberto , via De Pretis , Piazza del Gesù , via Costantinopoli , Duomo, ove in relazione alla banca dati risulta ubicato il fabbricato in cui si trova la unità oggetto di stima (*Allegato n°8*) , per negozi in condizioni normali , come del resto lo è quello oggetto di stima , si è riscontrata una quotazione di vendita, che oscilla tra un minimodi €. 1.700,00 a mq. ad un massimo di €. 3.400,00 a mq. , per tale un valore medio di €. 2.550,00 a mq. .

Per rendere la stima quanto più tendente alla determinazione del reale valore di mercato della consistenza in relazione alla zona ove risulta ubicata, è stato considerato anche l'annuncio (*Allegato n°8*) di cui alla proposta di vendita di agenzia immobiliare relativa ad immobile ubicato nella stessa zona e/o strada.

Pertanto, riscontrato che la proposta di vendita riguarda una unità alla via Giovanni Manna costituita da piano terra di mq. 160 e piano interrato di mq. 120 , considerando la superficie di cui al piano interrato ragguagliata a quella di cui al locale vendita pari a mq.  $120 \times 0,25 = \text{mq. } 30$  , ne consegue che la superficie commerciale in vendita risulta di mq.  $( 160 + 30 ) = \text{mq. } 190$  , pertanto a fronte di una richiesta di €. 650.000,00 ne consegue un prezzo a mq. di  $\text{€. } 650.000,00 / 190 = \text{€./mq. } 3.420,00$  circa.

Volendo considerare una quotazione media, tra quella dell' Agenzia delle Entrate e quella di cui alle richiesta di vendita dell' agenzia immobiliare, escludendo quella di cui alla quotazione del Borsino Immobiliare poiché molto discordante rispetto alle altre due , si ha una quotazione di vendita media

$$Q_m = ( \text{€} . 2.550,00 + \text{€} . 3.420,00 ) / 2$$

$$Q_m = \text{€} . 2.985,00$$

La detta quotazione di vendita media,  $Q_m$ , è una quotazione a mq. che tiene conto dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso unità che di fatto hanno o dovrebbero avere delle caratteristiche ottimali, mentre invece le valutazioni di stima sono riferite ad unità che generalmente hanno caratteristiche variabili da unità ad unità, per tale, per differenziare il valore a mq., e per meglio individuare il valore che possa considerare le caratteristiche della consistenza di cui alla stima, il detto valore medio è stato corretto con dei coefficienti di merito o delle percentuali di adeguamento (*Allegato n°9*) che tengono conto delle specifiche condizioni e caratteristiche della consistenza oggetto di stima, in particolare dello stato locativo, della posizione e della altezza al soffitto.

Per tale stabilito la quotazione media  $Q_m = \text{€} . 2.985,00$  a mq.

Ed applicate, le relative percentuali di riduzione e/o maggiorazione della quotazione media,

quali  $\sum \% = \pm \% \text{ s.l. (stato locativo)} \pm \% \text{ p. (posizione)} \pm \% \text{ h.s (altezza soffitto)}$

Considerato che la

$$\sum \% = 0 \% + 15\% - 20 \%$$

In relazione alle percentuali (*Allegato n°9*) applicate, per la unità, risulta

$$\sum \% = - 5 \%$$

si ha la quotazione media di vendita corretta,  $Q_{mc} = Q_m \pm \sum \% Q_m$

$$Q_{mc} = 2.985,00 - 5 \% 2.985,00 = \text{€} . 2.836,00 \text{ per arrotondamento } \text{€} . 2.830,00$$

Determinato Qmc si ha la quotazione di vendita

$$Q_v = Q_{mc} \times S_c$$

$$Q_v = \text{€} / \text{mq. } 2.830,00 \times \text{mq. } 42,10 = \text{€} . 119.143,00 \text{ in cifra tonda } \text{€} . 119.140,00$$

Detta quotazione presuppone anche una unità senza vizi , e quindi non certamente come la unità oggetto di vendita, per tale, per poter determinare il valore di mercato, e quindi il prezzo base d'asta, bisogna adeguare e praticare delle correzioni di stima alla stima di cui alla quotazione di vendita Qv, in relazione ai seguenti aspetti ed ai relativi costi necessari , nonché oneri economici , come già dettagliati e di seguito riassunti:

- a) Oneri economici per la certificazione impianti e per eventuali opere di adeguamento, stimati in € . 3.000,00 detratti dal valore di stima .
- b) Oneri economici di cui alla SCIA in sanatoria con anche la autorizzazione sismica in sanatoria o comunque certificato di idoneità statica , nonché certificato di agibilità , stimati in € . 7.856,00 detratti dal valore di stima.
- c) Oneri economici per onorario tecnico di cui alla denuncia catastale per DOCFA nuova scheda catastale come da SCIA , stimati in € . 600,00 e detratti dal valore di stima .
- d) Oneri economici per la elaborazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, i cui costi sono stati stimati in € . 500,00 detratti dal valore di stima .

Per un totale di a) + b) + c) = € . 3.000,00 + € . 7.856,00 + € . 600,00 + € . 500,00 = € . 11.956,00 in cifra tonda € . 11.960,00

**Quindi il valore di mercato della consistenza oggetto della presente procedurarisulta**

$$V_m = Q_v - (a + b + c + d)$$

$$V_m = \text{€. } 119.140,00 - \text{€. } 11.960,00 = \text{€. } 107.180,00$$

$V_m = \text{€. } 107.180,00$
-------------------------------

Sebbene il valore di mercato, è stato determinato considerando come valore medio di mercato quello di cui alle banche dati, ed agli inserti delle agenzie immobiliari, ed avendo come riferimento le quotazioni e le richieste di vendita per la zona ove si trova la consistenza oggetto della procedura, nonché considerando eventuali riduzioni per vizi, come sopra indicate, considerato che trattasi di una consistenza venduta in sede di espropriazione forzata, con anche alcuni costi ed oneri che non saranno regolarizzati nel corso della procedura, e che sebbene i costi sono stati detratti dal valore di mercato, l'onere resterà comunque a carico dell'aggiudicatario, per rendere di fatto appetibile la proposta di vendita, e per compensare anche eventuali riduzioni per vizi non considerate nella presente, si propone alla S.V.III.ma un prezzo base d'asta che prevede una riduzione del 10% del valore di mercato determinato.

Quanto alla riduzione del valore di mercato, e quindi alla determinazione di un prezzo base d'asta inferiore rispetto al valore di mercato, viene proposta anche in ragione del fatto che trattandosi di vendita in sede di esecuzione forzata, la stima del bene e la conseguente determinazione del valore di mercato, nonché del prezzo base d'asta, ha come obiettivo la determinazione di un prezzo, quale proposta di vendita, che di fatto possa risultare appetibile. Del resto anche se il valore di mercato è stato calcolato in modo prudentiale e sulla scorta di dettami stimativi e giurisprudenziali, il fatto che il prezzo base d'asta risulta inferiore al valore di mercato del bene, così come determinato, e quindi discostante, in ribasso, dal reale valore di mercato, e cioè assunto come dato indicativo, per dire poco prudentiale ed

attendibile in ribasso, certamente non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo di mercato, che nel caso di vendita all'asta risulterebbe individuato come prezzo realizzabile secondo il giuoco delle offerte e dei successivi rialzi degli interessati. Viceversa una valutazione dell'immobile poco prudentiale ed attendibile in rialzo, vale a dire in rialzo rispetto ad un valore di mercato, che di fatto, invece, rispetto alle vendite in sede giudiziaria dovrebbe risultare inferiore per rendere lo stesso appetibile, disincentiva il mercato, rende necessario un numero elevato di vendite e moltiplica le spese della procedura, a detrimento della distribuzione tra i creditori, allungando peraltro i tempi processuali. Al contrario un prezzo base d'asta determinato in modo prudentiale ed attendibile, per dire, tutto sommato contenuto, anche se in ribasso, rispetto al valore di mercato come calcolato, risulta essere appetibile e sollecita l'interesse di una pluralità di interessati, i quali, in competizione tra loro, sicuramente faranno aumentare il prezzo di aggiudicazione.

**Quindi il Prezzo Base D'Asta proposto, Pba risulta**

$$Pba = Vm - 10\% Vm$$

$$Pba = \text{€} . 107.180,00 - 10\% \text{ €} . 107.180,00$$

$$Pba = \text{€} . 107.180,00 - \text{€} . 10.718,00 = \text{€} . 96.462,00 \text{ in cifra tonda } \text{€} . 96.460,00$$

$$Pba = \text{€} . 96.460,00$$

**Quesito q. : Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, sia l'intero cespite.**

- **Per la unità oggetto della presente, il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa, la vendita riguarda i diritti di proprietà nella misura del 100% .**

**Quesito r. : Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.**

- La unità in esecuzione risulta essere per titoli di proprietà dell'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX per il quale risulta acquisto estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, lo stesso risulta di stato civile coniugato il 3 Luglio 1982 , (*Allegato n°3*), con atto in data 28.06.1982 n rep. 0 del dott. Santangelo Sabatino Notaio in Napoli, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni , annotata il 22.10.1982 .
- Circa la residenza, come da certificato di residenza (*Allegato n°3*), lo stesso sig, XXXXXXXXXXXXXXXX , alla data del 22 Maggio 2023 risulta avere residenza in XXXXXXXXXXXXXXXX.

**Quesito s. : Verificare la pendenza di altre procedure esecutive**

- In relazione a quanto, ed in riscontro ai documenti visionati, quali fascicolo telematico ed ispezioni presso la Conservatoria, alla data del 26 Dicembre 2022 , nonrisulta altra procedura esecutiva in essere per la consistenza in esecuzione.

Tanto ritenuto utile mettere alla attenzione della S.V. Ill.ma, in relazione al mandato ricevuto, ed ai quesiti formulati, nel restare disponibile per ogni eventuale ulteriore chiarimento, si lasciano profondi ossequi.

Torre del Greco, 11 Maggio 2023

Il c.t.u. esperto stimatore  
arch. Gerardo Terrone