TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

Sezione civile XIV

Procedura esecutiva n. **122/2025** R.G.E

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Federica **D'AURIA**

Creditore procedente:

Creditori intervenuti:

Debitore:

Esperto Stimatore: **arch. Marco Filipponio**

Custode: **avv. Fabio Liguori**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(accertamenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)



arch. Marco Filipponio
Via A. Maria Sacchini, 4
80078 Pozzuoli (NA)
tel. e fax 081.303.24.29
mobile 347.765.69.11
marco.filipponio@gmail.com
marco.filipponio@archiworldpec.it

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
Architetto marco.filipponio@archiworldpec.it

Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 in qualità di Architetto nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 9593, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'Ill.mo** Giudice **dell'esecuzione dott.ssa Federica D'Auria del Tribunale di Napoli, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 122/2025** del R.G.E. ad istanza della

La procedura esecutiva in oggetto **riguarda il pignoramento del seguente cespite:**

1. Appartamento sito nel Comune di Napoli alla Via Posillipo 66 descritto al catasto urbano di detto comune al foglio chi 36 p.lla 1554 sub. 4 piano t-1 cat. a/2 cl. 9 r.c. €. 2.331,80,
2. Deposito sito nel Comune di Napoli alla Via Posillipo 66 descritto al catasto urbano di detto comune al foglio chi 36 p.lla 1554 sub. 3;
3. Terreno sito nel Comune di Napoli alla Via Posillipo 66 descritto al catasto Terreni di detto comune al foglio 224 p.lla 1554, Ente Urbano; (visura storica del 01/07/2024 - Allegato ALL.5/9)

Si precisa che il terreno indicato nella nota di trascrizione del pignoramento, sebbene formalmente riportato al Catasto Terreni, **non costituisce un cespite autonomo**, bensì rappresenta l'area pertinenziale degli immobili sopra descritti, comprendente **sia l'area di sedime dei fabbricati sia, in parte, il giardino di pertinenza degli stessi**. In quanto censito come *Ente Urbano*, il terreno è privo di autonoma intestazione catastale e di rendita, risultando funzionalmente e giuridicamente asservito ai fabbricati cui accede.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **14/07/2025**, come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica, e poi sono proseguite con i necessari accessi presso i competenti uffici pubblici. A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.
Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore procedente** rappresentata e difesa dall'Avv. all'**Agenzia Entrate Riscossione.** rappresentata e difesa dall'Avv.
al custode Avv. **Fabio Liguori** (fabioliguori@avvocatinapoli.legalmail.it), nonché alla debitrice rappresentata e difesa dall'Avv
congiuntamente e disgiuntamente all

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza,** è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli via Maria Sacchini n.4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica (marco.filipponio@archiworldpec.it).

Il mandato conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato nel dispiegarsi della presente relazione di consulenza tecnica ed è presente nel fascicolo di causa.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 9 dep. 16/02/2026

La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- a.1/10 Verbale di sopralluogo
- a.2/10 Documentazione fotografica
- a.3/10 Documentazione grafica
- a.4/10 Titolo di provenienza
- a.5/10 Documentazione catastale
- a.6/10 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/10 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/10 Certificato di stato civile e di residenza
- a.9/10 Comunicazione dell'amministratore di condominio
- a.10/10 Attestazione di invio alle parti

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

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

MARCO FILIPPONIO Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
Architetto marco.filipponio@archiworldpec.it

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** (certificazione storico-ipotecaria ventennale). Tale certificazione, redatta dal **notaio dr. Mario Sculco**, iscritto nel Ruolo dei Distretti notarili di **Catanzaro, Crotone, Vibo Valentia e Lamezia Terme**, **certifica** – sulla base delle risultanze del **Catasto del Comune di Napoli** e della **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1** – le provenienze nel ventennio e le formalità a favore e contro relative agli immobili oggetto della procedura. La certificazione risulta **datata 11/04/2025** e conclude che, alla data del **10/04/2025**, gli immobili appartengono alla sig.ra (proprietà 1/1), con evidenza delle formalità pregiudizievoli rilevate nel periodo esaminato.

In particolare, la certificazione individua, tra le formalità principali:

- **verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso **Napoli 1 il 27/03/2025** ai nn. . e ., **a favore di** con repertorio **260/2025** (notificato in data 17/03/2025).
- **servitù di passaggio pedonale-carrabile** trascritta presso **Napoli 1 il 29/07/2022** ai nn. . e ., atto a rogito **notaio Milone Paolo** del **28/07/2022**, repertorio
- **ipoteca volontaria** iscritta presso **Napoli 1 il 04/03/2015** ai nn. , a favore di **Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A.**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notaio **Guasti Francesco** del **02/03/2015**, rep. **37859/12204**).

La certificazione notarile in oggetto può ritenersi completa in quanto riporta, oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà (con indicazione di **date, repertori e formalità di trascrizione R.G./R.P. e soggetti a favore/contro**), anche le ulteriori formalità (iscrizioni/trascrizioni) complete dei riferimenti essenziali, nonché l'identificazione catastale dei cespiti oggetto di certificazione. In particolare, vengono indicati i beni censiti al **N.C.E.U.** del Comune di Napoli (Sez. Urbana **CHI**, foglio **36**, particella **1554**, sub **4** e sub **3**) e al **N.C.T.** (foglio **224**, particella **1554** – ente urbano).

In ordine alle provenienze, il quadro sinottico riportato nella certificazione individua, quale titolo ultraventennale:

- **atto di compravendita** a rogito **notaio Francesco Dente** (sede Napoli) del **14/05/1999**, rep. , trascritto presso **Napoli 1 il 20/05/1999** formalità **R.P.**.
  La certificazione dà altresì atto dei successivi passaggi, tra cui l'atto a rogito **notaio Testa Francesca** del **18/10/2001**, rep. , trascritto presso **Napoli 1 l'08/11/2001** formalità . e nonché della rettifica a rogito **notaio Annunziata Grazia** del **14/02/2023**, rep. , trascritto presso **Napoli 1 il 17/02/2023** formalità .

  Il creditore procedente non ha depositato (ovvero non risulta agli atti depositato) il **certificato di stato civile**. Il custode ha acquisito l'**estratto per riassunto dell'atto di matrimonio**, dal quale risulta che la sig.ra , ha contratto matrimonio con il sig. in data **15/11/1980**. Dal medesimo certificato risultano le **annotazioni** relative alla presentazione del ricorso per scioglimento (27/02/1988) e la **sentenza del Tribunale di Napoli del 01/07/1988**, trascritta nei registri dei matrimoni del Comune di Napoli (atto n.), con dichiarazione di scioglimento del matrimonio.

Il sottoscritto, come da mandato e precisamente come richiesto al quesito 5, ha estratto copia del **titolo di proprietà e della sua rettifica.**

I dati del titolo sono i seguenti:

- **atto di compravendita** a firma del **notaio Testa Francesca** del **18/10/2001**, rep. /**14695**, trascritto presso **Napoli 1 l'08/11/2001** formalità

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 9 dep. 16/02/2026

- **atto di Donazione - e rettifica -** a firma del **notaio Annunziata Grazia** del **14/02/2023**, rep. rascritto presso **Napoli 1 il 17/02/2023** formalità

Tali copie sono allegate alla presente relazione di consulenza [ALL. 4/10]

1. Identificazione dei diritti reali e i beni oggetto del pignoramento (risposta al quesito n.1)

1.1.Diritti reali

Il diritto reale pignorato è il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

1. Appartamento sito nel Comune di Napoli alla Via Posillipo 66 descritto al catasto urbano di detto comune alla sez CHI, foglio 36, p.lla 1554, sub. 4, piano t-1 cat. A/2 cl. 9 r.c. €. 2.331,80,
2. Deposito sito nel Comune di Napoli alla Via Posillipo 66 descritto al catasto urbano di detto comune alla sez CHI, foglio chi 36, p.lla 1554, sub. 3, piano terra, cat. C/2 r.c. €. 131,59;
3. Terreno sito nel Comune di Napoli alla Via Posillipo 66 descritto al catasto Terreni di detto comune al foglio 224 p.lla 1554, Ente Urbano;

1.2.Beni pignorati

I dati degli immobili staggiti indicati al riquadro B-immobili riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sono:

- Comune di Napoli alla Via Posillipo 66 descritto al catasto fabbricati di detto comune al foglio chi 36 p.lla 1554 sub. 4;
- Deposito sito nel Comune di Napoli alla Via Posillipo 66 descritto al catasto fabbricati di detto comune al foglio chi 36 p.lla 1554 sub. 3;
- Terreno sito nel Comune di Napoli descritto al catasto Terreni di detto comune al foglio 224 p.lla 1554, Ente Urbano;

1.3.Difformità formali

Nell'atto di pignoramento notificato in data 17/05/2024, i cespiti pignorati sono identificati come segue:

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in **Napoli, Via Posillipo n. 66**, così riportata al **N.C.E.U.** del detto Comune:

Sezione **CHI**, foglio **36**, particella **1554**, subalterno **4** (già sub. 2 e prima ancora sub. 1), zona censuaria **10**, categoria **A/2**, classe **9**, consistenza **7,5 vani**, superficie catastale totale **mq 178**, superficie catastale totale esclusa l'area scoperta **mq 148**, rendita catastale **€ 2.498,36**,

nonché al foglio **36**, particella **1554**, subalterno **3**, zona censuaria **10**, categoria **C/2**, classe **4**, consistenza **mq 26**, superficie catastale totale **mq 83**, rendita catastale **€ 131,59**,

il tutto insistente su area di sedime riportata al **N.C.T.** al foglio **224**, particella **1554**, quale **ente urbano**;

Non si rilevano difformità formali.

1.4.Difformità sostanziali

Si rilevano **difformità sostanziali**, in quanto **lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare sub 4 risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata** agli atti del Catasto Fabbricati.

In particolare, dal confronto tra la planimetria catastale vigente e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità:

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it

- **diversa distribuzione interna degli ambienti**;
- **diversa conformazione della zona di ingresso**, risultando modificata rispetto alla configurazione catastale originaria;

Le difformità sopra descritte **non si configurano come meri errori grafici**, ma incidono sulla **rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare**, rendendo la planimetria catastale **non conforme allo stato dei luoghi**.

Ne consegue che l'unità immobiliare, allo stato attuale, **non risulta catastalmente conforme**, ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni dalla L. 122/2010.

La regolarizzazione catastale richiederebbe la presentazione di **idonea pratica di aggiornamento catastale (DOCFA)**, previa verifica e, se necessario, regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia, come meglio precisato nei paragrafi dedicati.

Tali difformità catastali sono state **tenute in considerazione nella determinazione del valore di stima**, mediante applicazione di una **decurtazione prudenziale del prezzo**, come indicato nel quesito estimativo, non potendosi procedere alla loro regolarizzazione in corso di procedura.

Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, il fabbricato a cui afferiscono gli immobili in oggetto è stato univocamente individuato. Si riporta qui la miniatura dello screenshot della sovrapposizione effettuata, mentre si allega la stessa in formato leggibile. [ALL. 5/10]

ESTRATTO DI MAPPA SOVRAPPOSTO ALLE IMMAGINI DI GOOGLE MAPS
per l'**identificazione univoca dei beni immobili**
siti nel comune siti nel comune di **Napoli (NA),** Via Posillipo 66
identificati presso il Catasto Fabbricati alla **sezione CHI:**
- foglio 36 p.lla 1554 sub. 4 piano t-1 cat. A/2
- foglio 36 p.lla 1554 sub. 3. Cat. C/2



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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 9 dep. 16/02/2026

La presente procedura esecutiva ha ad oggetto il pignoramento del diritto di piena proprietà sull'intero di un compendio immobiliare costituito da un'unità abitativa e da un locale deposito, catastalmente distinti ma insistenti sulla medesima particella di terreno e funzionalmente tra loro connessi.

Si precisa che l'immobile ad uso abitativo risulta catastalmente censito in categoria A/2 (abitazione di tipo civile); tuttavia, per caratteristiche tipologiche, morfologiche e distributive — nonché per consistenza, autonomia funzionale, presenza di spazi esterni pertinenziali e configurazione planivolumetrica — esso presenta connotazioni maggiormente assimilabili a quelle di un villino piuttosto che a un'abitazione in fabbricato condominiale.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, della loro destinazione pertinenziale e della sostanziale impossibilità di una autonoma e razionale fruizione separata, si ritiene che le suddette unità immobiliari, ancorché censite separatamente, debbano essere poste in vendita congiuntamente, procedendo pertanto alla formazione di un unico lotto.

Nel corso dell'incarico di stima, lo scrivente ha proceduto all'individuazione del bene pignorato sulla base degli atti di pignoramento, delle risultanze catastali (visura e planimetria) e dei riscontri effettuati in loco.

2. Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei ciascun lotto

LOTTO UNICO

Quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari in NAPOLI (NA) alla via Posillipo n.66;

1. Sezione **CHI**, foglio **36**, particella **1554**, subalterno **4** (già sub. 2 e prima ancora sub. 1), zona censuaria **10**, categoria **A/2**, classe **9**, consistenza **7,5 vani**, superficie catastale totale **mq 178**, superficie catastale totale esclusa l'area scoperta **mq 148**, rendita catastale **€ 2.498,36;**
2. Sezione **CHI,** foglio **36**, particella **1554**, subalterno **3**, zona censuaria **10**, categoria **C/2**, classe **4**, consistenza **mq 26**, superficie catastale totale **mq 83**, rendita catastale **€ 131,59.**
3. area di sedime riportata al **N.C.T.** al foglio **224**, particella **1554**, quale **ente urbano**;

2.1. LOTTO UNICO - Descrizione dell'immobile

Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

Descrizione del contesto
Descrizione del fabbricato

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di **Napoli**, in zona collinare a carattere prevalentemente **residenziale**, posta sul versante occidentale della città, in prossimità dell'area di Posillipo. Il contesto è caratterizzato da edifici residenziali di tipologia eterogenea, costituiti da villini unifamiliari, piccoli fabbricati plurifamiliari e condomini di media altezza, inseriti in un tessuto urbano a bassa–media densità edilizia, con significativa presenza di aree verdi private. L'area risulta servita da viabilità comunale ordinaria, con collegamenti carrabili e pedonali che consentono l'accesso alle principali arterie cittadine. I servizi di quartiere (attività commerciali di base, trasporto pubblico, servizi scolastici e sanitari) risultano presenti nel raggio di breve percorrenza, seppur non immediatamente adiacenti, coerentemente con la natura residenziale e collinare del contesto. Dal punto di vista morfologico, il terreno presenta **andamento degradante**, con dislivelli gestiti mediante muri di contenimento, rampe e scale di collegamento tra le diverse quote. Il contesto ambientale risulta complessivamente di **discreto pregio**, favorito dalla posizione

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

	sopraelevata e dalla presenza di vegetazione arborea e giardini pertinenziali. Il fabbricato oggetto di pignoramento è costituito da un **villino unifamiliare ad un solo piano fuori terra**, inserito all'interno di una proprietà recintata, con pertinenziale area scoperta. L'accesso principale all'unità abitativa avviene **dal lastrico solare sovrastante**, al quale si giunge dalla quota stradale; dal lastrico si diparte una **scala esterna** che consente il collegamento verticale al livello del villino sottostante, dove è ubicato l'ingresso dell'abitazione. Il fabbricato presenta una **sagoma planimetrica regolare**, con prospetti intonacati e tinteggiati, aperture finestrate e porte-finestre che affacciano sulle aree esterne di pertinenza. La copertura risulta in parte costituita da **lastrico solare praticabile** e in parte da copertura inclinata a falde. L'unità è circondata su **due lati da un giardino pertinenziale**, di forma **trapezoidale**, sistemato in parte a verde e in parte a superfici scoperte pavimentate, che costituisce pertinenza esclusiva del bene e garantisce adeguati rapporti aero-illuminanti e spazi di fruizione esterna. Sul **lato nord del giardino** è presente un **locale deposito**, separato dal corpo principale del villino, realizzato con struttura autonoma e destinato a funzioni accessorie di servizio. Nel complesso, il fabbricato si inserisce in modo coerente nel contesto circostante, risultando funzionalmente autonomo, con accessi indipendenti e dotato di spazi esterni di pertinenza esclusiva.
Descrizione del bene *Caratteristiche interne ed esterne del villino*	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un'abitazione unifamiliare posta al piano terreno, articolata su un unico livello, con accesso indipendente mediante scala esterna di collegamento con il lastrico solare sovrastante. Dal punto di vista distributivo, l'abitazione risulta composta dai seguenti ambienti: **Ambiente principale (Ambiente 1)** adibito a zona soggiorno/pranzo, in posizione centrale rispetto all'unità, con collegamento diretto con l'angolo cottura; **Angolo cottura**, funzionalmente integrato con la zona giorno; **N. 4 ulteriori ambienti**, utilizzati come camere; **Disimpegno** di collegamento tra la zona giorno e la zona notte; **Cabina armadio**, posta in adiacenza a uno degli ambienti principali; **N. 3 servizi igienici**. L'unità gode di affacci diretti sulle aree scoperte di pertinenza e presenta un buon grado di funzionalità distributiva, con separazione tra zona giorno e zona notte. Completano il bene un **giardino pertinenziale** posto sul lato principale dell'abitazione, di forma trapezoidale, nonché un **terrazzo** posto al livello del lastrico solare, collegato all'unità mediante scala esterna. Gli ambienti interni dell'abitazione presentano **finiture di tipo civile, di livello medio–buono**, nel complesso coerenti e in buono stato di conservazione. In particolare si rileva: **Pavimentazioni interne** realizzate in piastrelle di gres/ceramica di colore chiaro, uniformi in quasi tutti gli ambienti; **Pareti interne** intonacate e tinteggiate, in buono stato manutentivo; **Soffitti** in parte piani e in parte con **struttura lignea a vista**, verniciata di colore chiaro, che caratterizza alcuni ambienti principali; **Infissi esterni** in materiale verniciato (verosimilmente alluminio o PVC), con aperture a battente e/o scorrevoli, dotati di vetrocamera, che garantiscono un adeguato apporto di luce naturale; **Porte interne** di tipo tamburato, verniciate in colore chiaro; **Servizi igienici** rifiniti con pavimenti e rivestimenti in ceramica, completi di apparecchi sanitari standard (wc, bidet, lavabo e doccia), in discreto stato di manutenzione; **Impianto di climatizzazione** mediante unità split a parete, installate in più ambienti; **Angolo cottura** dotato di impianti tecnologici sottotraccia e arredi fissi. Gli spazi esterni di pertinenza risultano in parte sistemati a verde e in parte pavimentati, con accessi diretti dagli ambienti interni mediante porte-finestre. Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in **buone condizioni di manutenzione**, con finiture idonee all'uso residenziale e senza evidenti fenomeni di degrado strutturale o impiantistico visibili al momento del sopralluogo.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it

Descrizione del bene *Caratteristiche interne ed esterne del deposito*	All'interno di un **terreno distinto e confinante** con quello su cui insiste il villino precedentemente descritto, separato da quest'ultimo mediante **cancellata metallica posta lungo il confine**, è presente un'ulteriore unità immobiliare accatastata in **categoria C/2 – deposito**. Il deposito risulta ubicato in posizione arretrata rispetto all'accesso principale, all'interno di area scoperta in stato di **incolto**, con vegetazione spontanea e assenza di sistemazioni a verde o percorsi pavimentati. L'unità si presenta come **struttura di modeste dimensioni**, realizzata con murature perimetrali in blocchi e **copertura lignea a falda**, sorretta da elementi strutturali in legno, in parte ammalorati. La copertura risulta priva di adeguati elementi di finitura e impermeabilizzazione, con evidenti segni di degrado e infiltrazioni. Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile è da ritenersi **scadente**, con condizioni di **abbandono** evidenti. Le superfici interne risultano non rifinite, con pavimentazione in terra battuta e murature prive di intonaco o con intonaci degradati. L'unità non risulta dotata di collegamenti impiantistici attivi (idrico, elettrico o fognario), né presenta caratteristiche tali da renderla immediatamente utilizzabile senza interventi di ripristino e messa in sicurezza. In ragione dello stato dei luoghi, il deposito svolge esclusivamente una funzione **accessoria e marginale**, con valore strettamente connesso alla consistenza fisica residuale del manufatto e alla sua collocazione all'interno del lotto di pertinenza.
Confini abitazione + deposito	Il **villino e il deposito insistono sulla medesima particella catastale n. 1554**, il **deposito è un manufatto interno al lotto**, separato solo funzionalmente e fisicamente (cancellata), ma **non catastalmente**; i confini vanno quindi riferiti **all'intera particella 1554**: **a Ovest** con la **strada pubblica denominata "Discesa Rocce Verdi"**; **a Nord** con le particelle catastali nn. **562, 563 e 650**, salvo altri; **a Est** con la particella catastale n. **1553**, salvo altri; **a Sud** con la particella catastale n. **588**, salvo altri.
Superficie calpestabile e commerciale del villino	La superficie commerciale totale è di **181,08 mq,** la superficie interna netta **di 112,19 mq**, oltre la superficie dell'ingresso 6,80 mq, del terrazzo a livello 38,00 mq, del giardino 276,00 mq e del terrazzo di copertura 55,00 mq; l'altezza interna è 3,00 m.
Superficie calpestabile e commerciale del deposito	La superficie commerciale totale è di **558,00 mq,** la superficie del deposito è **di 24,00 mq**, la superficie del giardino misura 534,00 mq .
Pertinenze	L'immobile è dotato di giardino pertinenziale esclusivo.
Attestato di prestazione energetica	L'immobile pignorato non è dotato di attestato di prestazione energetica.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it

IMMOBILE n° 1 (Villino)

sito nel comune **Napoli** (NA), **Via Posillipo n. 66**

Sez. **CHI** foglio **36** particella **1554**, subalterno **4**, piano **terra**

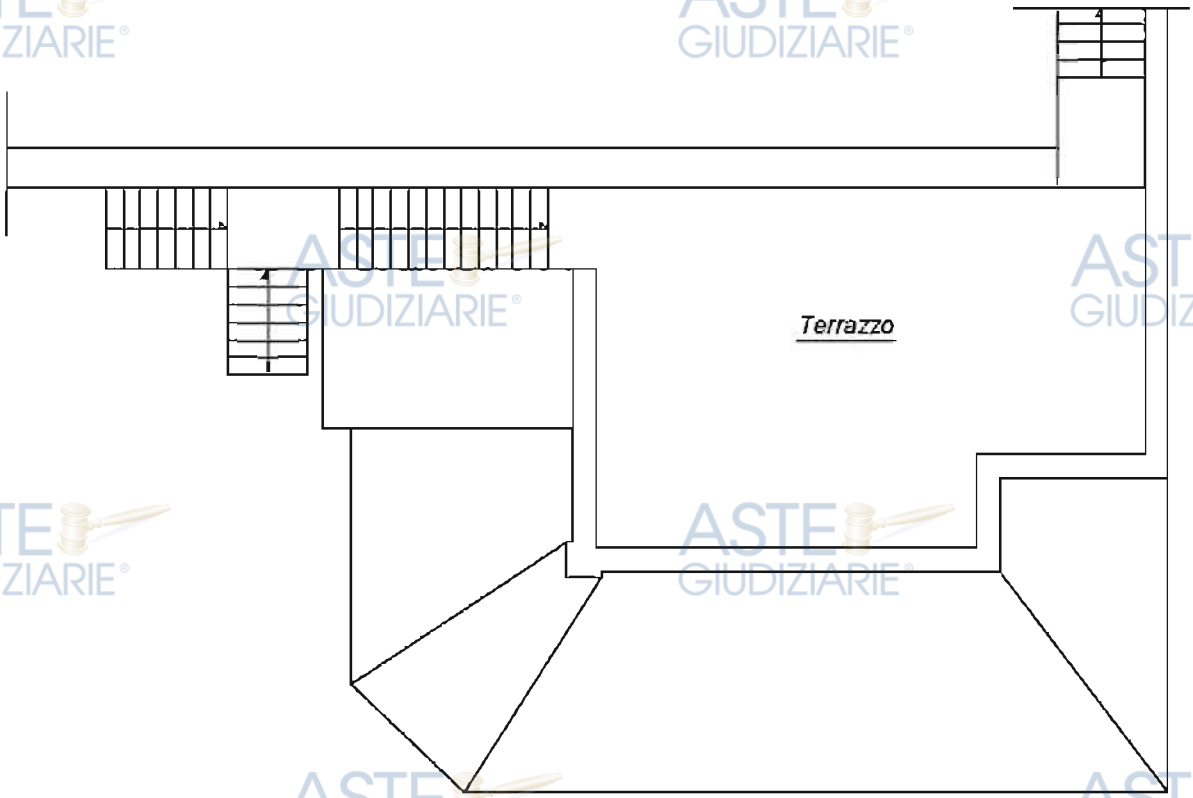


Viste aeree

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it



PIANO PRIMO (copertura)

Planimetria delle coperture



Foto 1. Ingresso da viale Costa

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it



Foto 2. Scale di accesso



Foto 3. Scale di accesso



Foto 4. Accesso

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it



Foto 5. Terrazzo di copertura

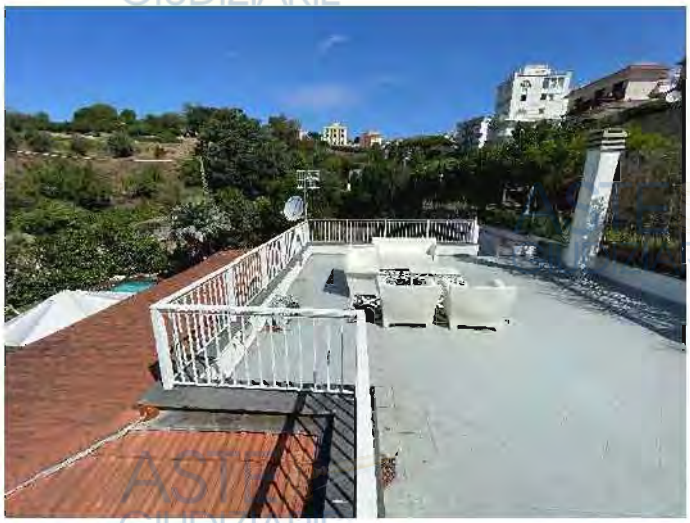


Foto 6. Terrazzo di copertura

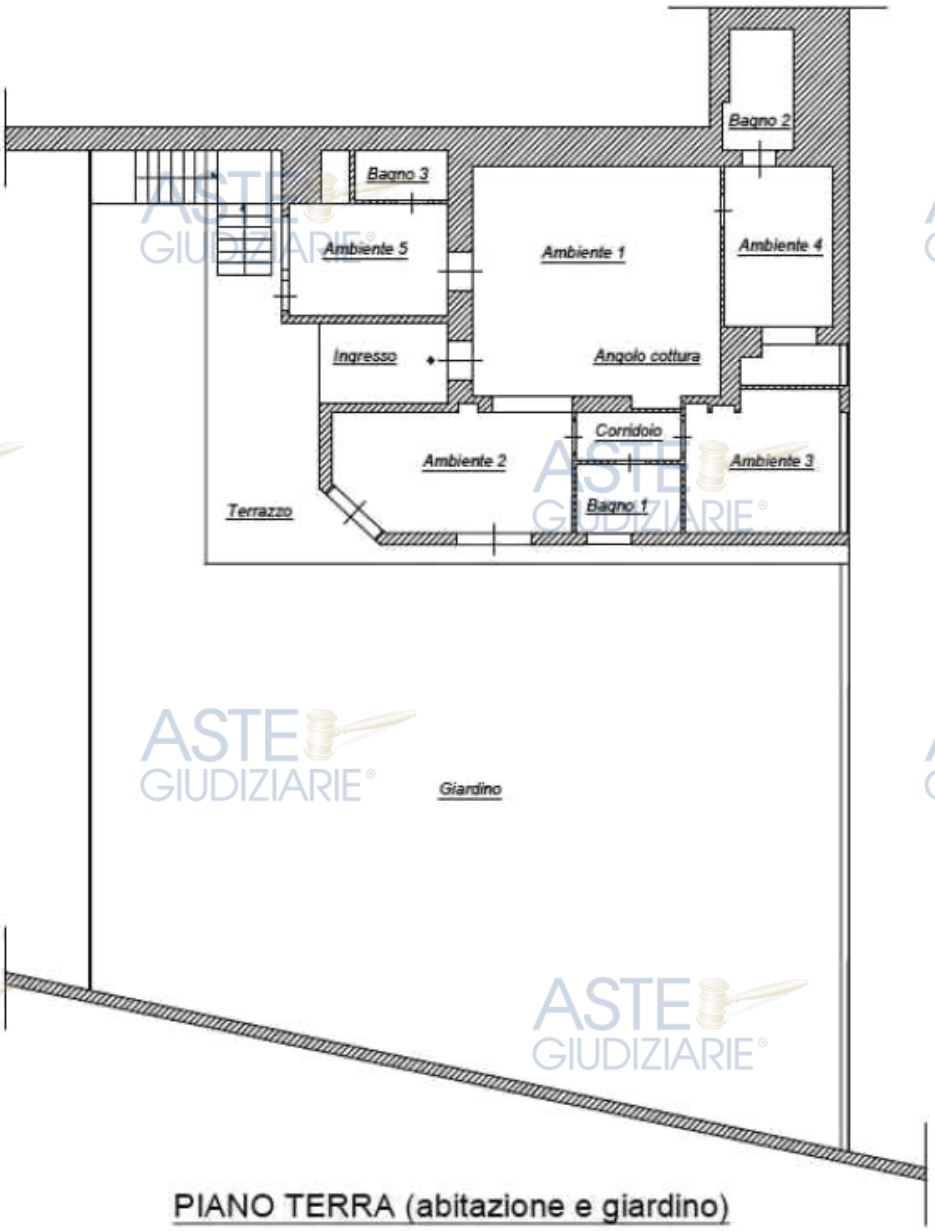


Foto 7. Terrazzo di copertura

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it



PIANO TERRA (abitazione e giardino)

Planimetria dell'appartamento e del giardino

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it



Foto 8. Esterno



Foto 9. Esterno



Foto 10. Esterno

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it



Foto 11. Esterno



Foto 12. Esterno



Foto 13. Esterno

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it



Foto 14. Ingresso



Foto 15. Ambiente 1



Foto 16. Ambiente 1

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it



Foto 17. Ambiente 1 - ambiente 2



Foto 18. Ambiente 2



Foto 19. Corridoio

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it



Foto 20. Bagno 1



Foto 21. Ambiente 3



Foto 22. Ambiente 4

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it



Foto 23. Bagno 2



Foto 24. Ambiente 5

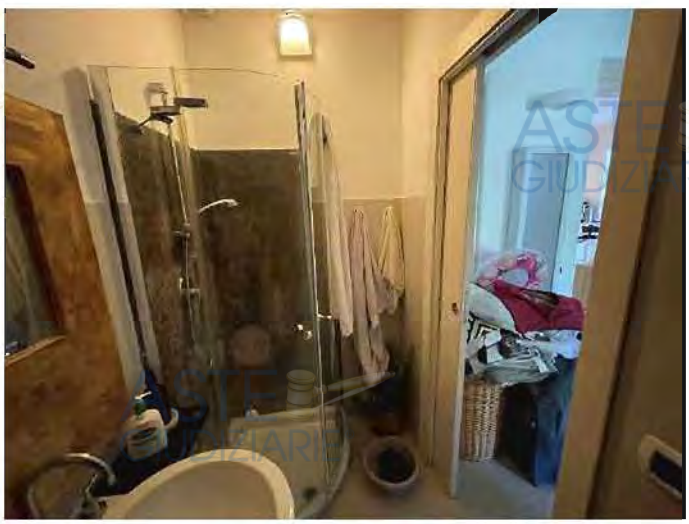


Foto 25. Bagno 3

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it

IMMOBILE n°2 (giardino e deposito)

sito nel comune **Napoli** (NA), **Via Posillipo n. 66**

Sez. **CHI** foglio **36** particella **1554**, subalterno **3**, piano **terra**

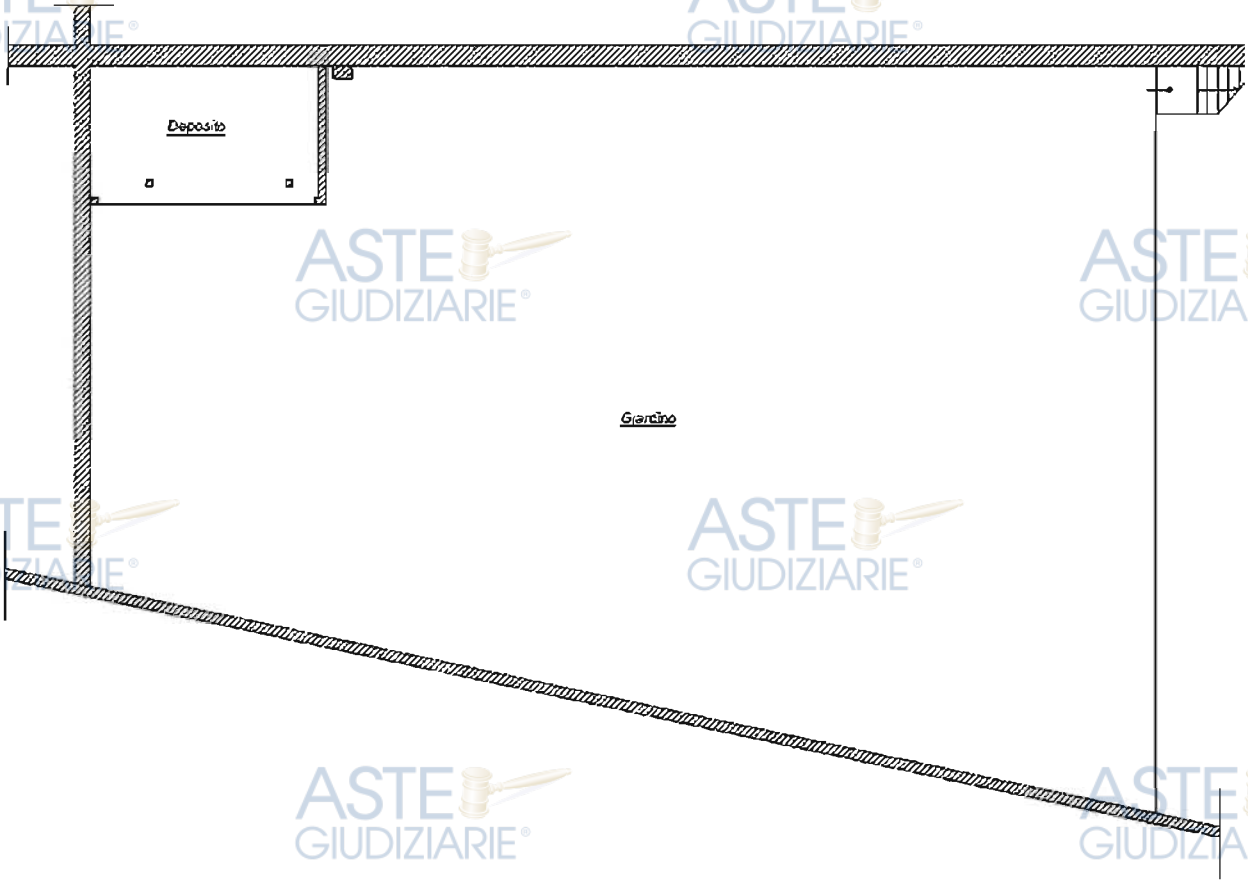


Viste aeree

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it



Planimetria del giardino



Foto 26. Ingresso

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it



Foto 27. Scale di accesso



Foto 28. Giardino



Foto 29. Giardino

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it



Foto 30. Deposito



Foto 31. Deposito

Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto *del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1)*; *le finiture del fabbricato (tab. n. 2)*; *le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3)*; *le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4)*; *il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5)*; *le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.*

Le schede riportano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO	
È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:	
facciata	*discreto*
infissi	*discreto*
impianto elettrico	-

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 9 dep. 16/02/2026

rivestimenti/intonaci: parti comuni	*discreto*
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	*discreto*
impianto riscaldamento centralizzato	-
impianto fognario	-
impianto idraulico	-
ascensore/i	-
impianto citofonico	-

Scala valutativa: *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.*

Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI	
DI PREGIO (Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)	
NORMALE (Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)	x
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	
RIVESTIMENTI FACCIATE	
DI PREGIO Aspetti decorativi	
NORMALI (tinteggiatura al quarzo, mista e similari)	x
ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)	
RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)	
DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)	
NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)	x
ECONOMICHE (pitture e similari)	

Legenda
DI PREGIO: *materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.*
NORMALI: *materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.*
ECONOMICHE: *materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.*

Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO
È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
idrico	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
fognario	x	
riscaldamento	x	
condizionamento	x	
ascensore/i		x
montacarichi/ascensore aggiunto		x
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme / antintrusione		x
fonti energetiche alternative		x
altro		

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 9 dep. 16/02/2026

Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

PAVIMENTAZIONE	
DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)	
NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)	x
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	
RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)	
DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)	
NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)	x
ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, e similari)	
RIVESTIMENTI	
DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)	
NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)	x
ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)	
SERRAMENTI E INFISSI	
DI PREGIO	
NORMALI	x
ECONOMICI	

Legenda
***DI PREGIO**: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.*
***NORMALI**: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.*
***ECONOMICHE**: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.*

Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Pavimenti	discreto
Rivestimenti soffitti e pareti	discreto
Infissi interni	discreto
Infissi esterni	discreto
Impianto elettrico	*presente*
impianto idrico-sanitario	*presente*
Impianto di riscaldamento	*assente*
Impianto di condizionamento	*presente*
Servizi igienico-sanitari	discreto
Allarme antintrusione	-

Scala valutativa: *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.*

Tabella n. 6: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	*assente*
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
riscaldamento	x	
condizionamento	x	
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme/antintrusione		x

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

altro	

Tabella n. 7: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE
È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Rivestimenti	discreto
Serramenti	discreto
Impianto elettrico	*sufficiente*
impianto idrico-sanitario	*sufficiente*
Impianto di ventilazione	*assente*

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali

Dall'esame dei titoli di provenienza e, in particolare, dell'atto di compravendita stipulato in data 8 novembre 2001, **in continuità con quanto già previsto nell'atto antecedente del 1999**, cui si rinvia per completezza, emerge che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stato trasferito quale corpo unico, comprensivo di ogni pertinenza, accessorio, accessione e delle servitù attive e passive allora esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovavano al momento dell'acquisto.

Il suddetto atto del 2001 individua espressamente, quali pertinenze dell'unità abitativa, il locale deposito posto al piano terra e l'area di giardino di pertinenza esclusiva, entrambe insistenti sulla medesima particella catastale n. 1554 del foglio 36 del Comune di Napoli (già particella 1310), oggi censita al Catasto Terreni quale ente urbano. Tali beni, pur distinti catastalmente, risultano funzionalmente e stabilmente destinati al servizio dell'abitazione principale, in conformità ai criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c., come del resto chiaramente desumibile sia dalla descrizione contenuta nei titoli di provenienza sia dalla configurazione dei luoghi.

Il giardino pertinenziale, di forma irregolare e assimilabile ad un trapezio, circonda il villino su più lati ed è separato da una cancellata dal terreno limitrofo ove insiste il locale deposito, anch'esso dotato di area scoperta di pertinenza. Il deposito, censito in categoria catastale C/2, risulta indicato nei titoli come pertinenziale all'abitazione e, pertanto, ne segue giuridicamente la sorte, pur conservando un autonomo identificativo catastale.

Per quanto riguarda gli accessi, l'atto del 2001, in conformità a quanto già previsto nell'atto del 1999 e nella documentazione richiamata, conferma che l'accesso all'intero compendio avviene da Viale Costa, strada privata, mediante un sistema articolato di cancelli e percorsi interni. In particolare, dal cancello principale su Viale Costa si accede ad un viale di penetrazione privata; proseguendo verso sinistra si incontra un secondo cancello, oltre il quale si sviluppa un vialetto che conduce ad una rampa di scale. Superato un ulteriore cancelletto posto a monte della rampa, si scende fino al lastrico solare-terrazzo di copertura dell'abitazione, ove è collocato un ulteriore cancello che immette direttamente nella proprietà pignorata. Tale sistema di accesso risulta servire stabilmente l'abitazione e le relative pertinenze, configurando una servitù di passaggio pedonale (e, per quanto consentito, carrabile fino ai limiti fisici dei luoghi), come richiamata nei titoli di provenienza e meglio disciplinata negli atti successivi.

Dai titoli emerge altresì la presenza di servitù passive gravanti sull'intero compendio immobiliare, tra cui una servitù di veduta e una servitù perpetua di passaggio e sottopassaggio pedonale e carrabile, costituite con atti precedenti e richiamate espressamente nei successivi trasferimenti, servitù che devono intendersi

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 9 dep. 16/02/2026

tuttora esistenti e opponibili ai terzi, in quanto regolarmente trascritte nei registri immobiliari. Non risultano invece costituite servitù attive autonome a favore del bene, se non quelle implicitamente connesse all'accesso dalla strada privata e all'uso dei percorsi comuni.

Lo stralcio del regolamento condominiale [ALL. 9/10] richiamato nei titoli conferma infine che le porzioni immobiliari in esame partecipano, in proporzione, alle parti comuni del complesso edilizio di appartenenza, con i relativi diritti ed obblighi, fermo restando il carattere esclusivo delle aree pertinenziali sopra descritte. **Per ogni ulteriore dettaglio, specificazione e delimitazione dei diritti reali, delle pertinenze e delle servitù, si rinvia integralmente ai titoli di provenienza e alla documentazione allegata alla presente perizia, che costituiscono parte integrante e sostanziale della stessa** [ALL. 4/10].

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

3.1. Situazione dell'unità immobiliare agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico

Il sottoscritto, in data 11 luglio 2025, ha estratto visura storica per il bene pignorato in oggetto nonché la relativa planimetria.

In primis si riporta che **il fabbricato** a cui afferisce il bene pignorato **è riportato in mappa**, non è invece **presente l'elaborato planimetrico**.

3.2. Identificazione catastale dei beni pignorati

Unità immobiliare n°1

L'**abitazione** è identificata presso il catasto fabbricati del Comune di Napoli, come segue:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	CHI	36	1554	4	10		A/2	9	7,5 vani	Totale: 178 m² Totale: esluse aree scoperte**: 148 m²	Euro 2.498,36
Indirizzo	VIA POSILLIPO n. 66 Piano T-1										
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. NA0121366 del 05/04/2017			Partita			Mod.58				
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Intestato a: ; Proprietà 1/1

Unità immobiliare n°2

Il **deposito** è identificato presso il catasto fabbricati del Comune di Napoli, come segue:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	CHI	36	1554	3	10		C/2	4	26 m²	Totale: 83 m²	Euro 131,59
Indirizzo	VIA POSILLIPO n. 66 Piano T										
Notifica				Partita			Mod.58				
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Intestato a: ; Proprietà 1/1

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 9 dep. 16/02/2026

3.3.Ricostruzione della storia catastale dell'immobile staggito

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale dell'immobile staggito, secondo quanto si rileva nella visura storica estratta.

IMMOBILE n° 1 - Storia catastale dell'abitazione pignorata

Le variazioni degli intestatari catastali dell'immobile pignorato (Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sez. Urb. CHI, Foglio 36, Particella 1554, Subalterno 4) risultano le seguenti:

- **Dal 28/03/1990 –** intestato a: , proprietà 1000/1000 fino al 14/05/1999; dati derivanti da: **Atto del 28/03/1990**, Pubblico ufficiale **GRECO**, sede Napoli (NA), Repertorio n. **– PERMUTA**, registrato il 12/04/1991, Voltura n.
- **Dal 14/05/1999 –** intestato a: proprietà 1000/1000 fino al 18/10/2001; dati derivanti da: **Atto del 14/05/1999**, Pubblico ufficiale **Francesco Dente**, sede Napoli (NA), Repertorio n. **– COMPRAVENDITA**, Voltura n. in atti dal 27/09/1999.
- **Dal 18/10/2001 –** intestato a: C.F. , **nuda proprietà 1/1**, e C.F. , **usufrutto 1/1**, fino al 18/06/2004; dati derivanti da: **Atto del 18/10/2001**, Pubblico ufficiale **Testa Francesca**, sede Milano (MI), Repertorio n. **– COMPRAVENDITA**, trascrizione n.
- **Dal 18/06/2004 –** intestato a: C.F. , **nuda proprietà 1/1**, e , usufruttuario 1/1, fino al 23/05/2008; intestazione derivante da variazione catastale con mutamento di destinazione (da deposito ad abitazione).
- **Dal 23/05/2008 –** intestato a: C.F. , **proprietà 1/1**, per effetto di **ricongiungimento dell'usufrutto** a seguito di consolidamento; dati derivanti da atto del 23/05/2008, registrato il 12/01/2010.
- **Dal 14/02/2023 –** intestato a: C.F. **proprietà 1/1**, fino al 30/09/2024; dati derivanti da: **Atto del 14/02/2023**, Pubblico ufficiale **Annunziata Grazia**, sede Napoli (NA), Repertorio n. 3137 **– DONAZIONE ACCETTATA**, Nota n.
- **Dal 30/09/2024 –** intestato a: C.F. , **proprietà 1/1**, per effetto di **retrocessione conseguente alla risoluzione della donazione**; dati derivanti da: **Atto notarile del 30/09/2024**, Pubblico ufficiale **Grazia Annunziata**, sede Napoli (NA), Repertorio n **- RETROCESSIONE**, Voltura n. in atti dal 16/10/2024.

Le variazioni dei dati catastali riportate nella visura storica dell'unità immobiliare (Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sez. Urb. CHI, Foglio 36, Particella 1554, Subalterno 4) sono le seguenti:

- **Dal 28/03/1990** sez. CHI, foglio 36, particella 1310, subalterno 10, categoria C/2, classe 7, consistenza 20 m², rendita L. 312.000, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **PERMUTA** del 28/03/1990, in atti dal 17/04/1998.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
Architetto marco.filipponio@archiworldpec.it

• **Dal 17/04/1998** sez. CHI, foglio 36, particella 1310, subalterno 10, categoria C/2, classe 5, consistenza 20 m², rendita L. 230.000, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **VARIAZIONE** del 17/04/1998 – Attribuzione rendita

• **Dal 14/05/1999** sez. CHI, foglio 36, particella 1310, subalterno 10, categoria C/2, classe 7, consistenza 20 m², rendita L. 312.000, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 14/05/1999 – **COMPRAVENDITA** (

• **Dal 18/10/2001** sez. CHI, foglio 36, particella 1310, subalterno 10, categoria C/2, classe 7, consistenza 20 m², rendita Euro 161,13, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **VARIAZIONE del 31/01/2001 –** Variazione toponomastica ( ), in atti dal 18/10/2001.

• **Dal 18/06/2004** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 658,48, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T-1; dati derivanti da: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** del 18/06/2004 – **Deposito → Abitazione**

• **Dal 21/06/2004** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 658,48, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T-1; dati derivanti da: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 21/06/2004

• **Dal 28/05/2010** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita Euro 1.053,57, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T-1; dati derivanti da: **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** del 28/05/2010

• **Dal 15/11/2010** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 1, categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita Euro 2.331,80, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T-1; dati derivanti da: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 15/11/2010

• **Dal 22/07/2015** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita Euro 2.331,80, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **AMPLIAMENTO** del 22/07/2015

• **Dal 09/11/2015** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 171 m² (escluse aree scoperte 146 m²), rendita Euro 2.331,80, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **VARIAZIONE del 09/11/2015 –** Inserimento in visura dei dati di superficie.

• **Dal 20/05/2016** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 4, categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 178 m² (escluse aree scoperte 148 m²), rendita Euro 2.331,80, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T-1; dati derivanti da: **AMPLIAMENTO** del 20/05/2016

• **Dal 20/03/2017** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 4, categoria A/2, classe 9, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 178 m² (escluse aree scoperte 148 m²), rendita Euro 2.498,36, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T-1; dati derivanti da: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 20/03/2017 (n.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 9 dep. 16/02/2026

IMMOBILE n° 2 - Storia catastale del deposito pignorato

Le variazioni degli intestatari catastali dell'unità immobiliare (Catasto Fabbricati del Comune di Napoli – Sez. Urb. CHI, Foglio 36, Particella 1554, Subalterno 3 – categoria C/2) risultano le seguenti:

- **Dal 23/07/2015 –** intestato a: **proprietà 1/1**; dati derivanti da: **Denuncia di nuova costruzione / unità afferenti edificate su area di corte** del 23/07/2015, Pratica n. , in atti dal 23/07/2015 (n.
- **Dal 14/02/2023 –** intestato a: nata a C.F. , **proprietà 1/1**; dati derivanti da: **Atto del 14/02/2023**, Pubblico ufficiale **Annunziata Grazia**, sede Napoli (NA), Repertorio n **– DONAZIONE ACCETTATA**, Nota n.
- **Dal 30/09/2024 –** intestato a: C.F. , **proprietà 1/1**; dati derivanti da: **Atto notarile del 30/09/2024**, Pubblico ufficiale **Annunziata Grazia**, sede Napoli (NA), Repertorio n. **– RETROCESSIONE A SEGUITO DI RISOLUZIONE DELLA DONAZIONE**, Voltura n. in atti dal 16/10/2024.

Le variazioni dei dati catastali riportate nella visura storica dell'unità immobiliare (Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sez. Urb. CHI, Foglio 36, Particella 1554, Subalterno 3) sono le seguenti:

- **Dal 23/07/2015** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 3, zona censuaria 10, categoria C/2, classe 4, consistenza 26 m², rendita Euro 131,59, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE** del 23/07/2015, Pratica n. (n.

- **Dal 09/11/2015** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 3, zona censuaria 10, categoria C/2, classe 4, consistenza 26 m², superficie catastale totale 83 m², rendita Euro 131,59, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **VARIAZIONE del 09/11/2015 –** Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **Dal 23/07/2016** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 3, zona censuaria 10, categoria C/2, classe 4, consistenza 26 m², superficie catastale totale 83 m², rendita Euro 131,59, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 23/07/2016, Pratica n. in atti dal 23/07/2016

3.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per gli immobili in oggetto, si riporta che:

- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **della trascrizione dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono ai dati nell'atto d'acquisto.
- Pertanto l'immobile in oggetto è identificato univocamente;
- **i dati soggettivi** indicati nell'**atto di pignoramento e in particolare i dati anagrafici del debitore** esecutato nell'atto di pignoramento, nel negozio di acquisto corrispondono, **sono conformi** con le risultanze catastali.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
Architetto marco.filipponio@archiworldpec.it

Per quanto riguarda **la corrispondenza tra i dati dei soggetti dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U.** va rilevato che:

- i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati **al catasto** fabbricati, **corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento** e ai dati indicati nella sezione C della trascrizione dell'atto di pignoramento.

I **dati catastali presso il Catasto Terreni** riferiti al fabbricato a cui afferisce il bene pignorato sono:

- Comune di **Napoli**, foglio n. **224**, particella n. **1554.**

Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/10].

L'elaborato planimetrico del fabbricato non è esistente agli atti della banca dati catastale.

La planimetria catastale delle due unità immobiliari estraibile attraverso la piattaforma SISTER, è stata acquisita dallo scrivente. [ALL. 5/10].

3.5.Risultanze delle verifiche di rispondenza tra lo stato dei luoghi e il grafico catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale in atti relativa all'unità abitativa censita al **subalterno 4**, emergono **difformità di diversa rilevanza**, come evidenziato nella sovrapposizione grafica allegata alla presente relazione.

In particolare, si rileva una **difformità rilevante nella zona di ingresso**: nel grafico catastale tale porzione risulta rappresentata come **ambiente chiuso e delimitato**, mentre lo stato dei luoghi evidenzia che detta area **non costituisce più un vano chiuso**, risultando invece **spazio aperto, sebbene coperto da solaio**, con conseguente modifica della configurazione spaziale e della delimitazione dell'unità immobiliare rispetto a quanto catastalmente rappresentato. Tale difformità non si limita alla sola distribuzione interna, ma incide sulla **definizione planimetrica dell'unità**, configurandosi pertanto come **difformità non meramente formale** ai fini catastali.

Si rileva inoltre una **difformità di minore entità all'interno dell'unità**, consistente nella **chiusura (muratura) di una porta interna** rappresentata nel grafico catastale ma non più esistente nello stato di fatto, trattandosi in tal caso di modifica limitata alla distribuzione interna degli ambienti.

Le difformità sopra descritte determinano una **non conformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale** attualmente in atti. L'eventuale aggiornamento della planimetria catastale potrà essere effettuato **solo all'esito della definizione della relativa pratica edilizia in sanatoria**, con successiva presentazione di idonea denuncia di variazione catastale, restando impregiudicata ogni valutazione di competenza dell'Amministrazione comunale in ordine alla sanabilità degli interventi.

Per completezza si ribadisce che, per l'unità immobiliare censita al **subalterno 3 (deposito), non si riscontrano difformità** tra lo stato dei luoghi e il grafico catastale depositato agli atti.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

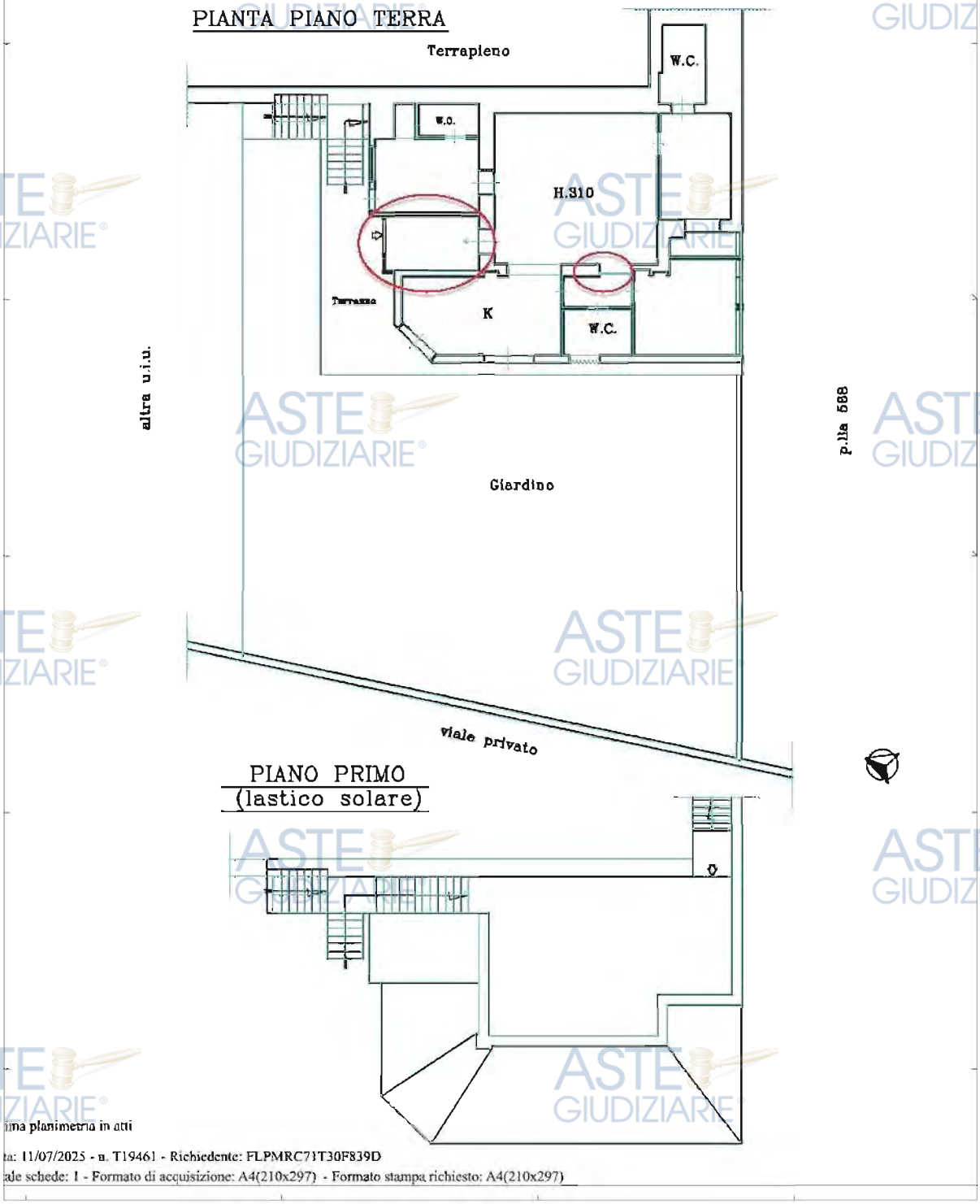
MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0218762del 24/05/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli
Via Posillipo civ. 66

Identificativi Catastali:
Sezione: CHI
Foglio: 36
Particella: 1554
Subalterno: 4

Scheda n. 1 Scala 1:200



...ima planimetria in atti
...a: 11/07/2025 - n. T19461 - Richiedente: FLPMRC71T30F839D
...ade schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale Sub 4

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e011f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it

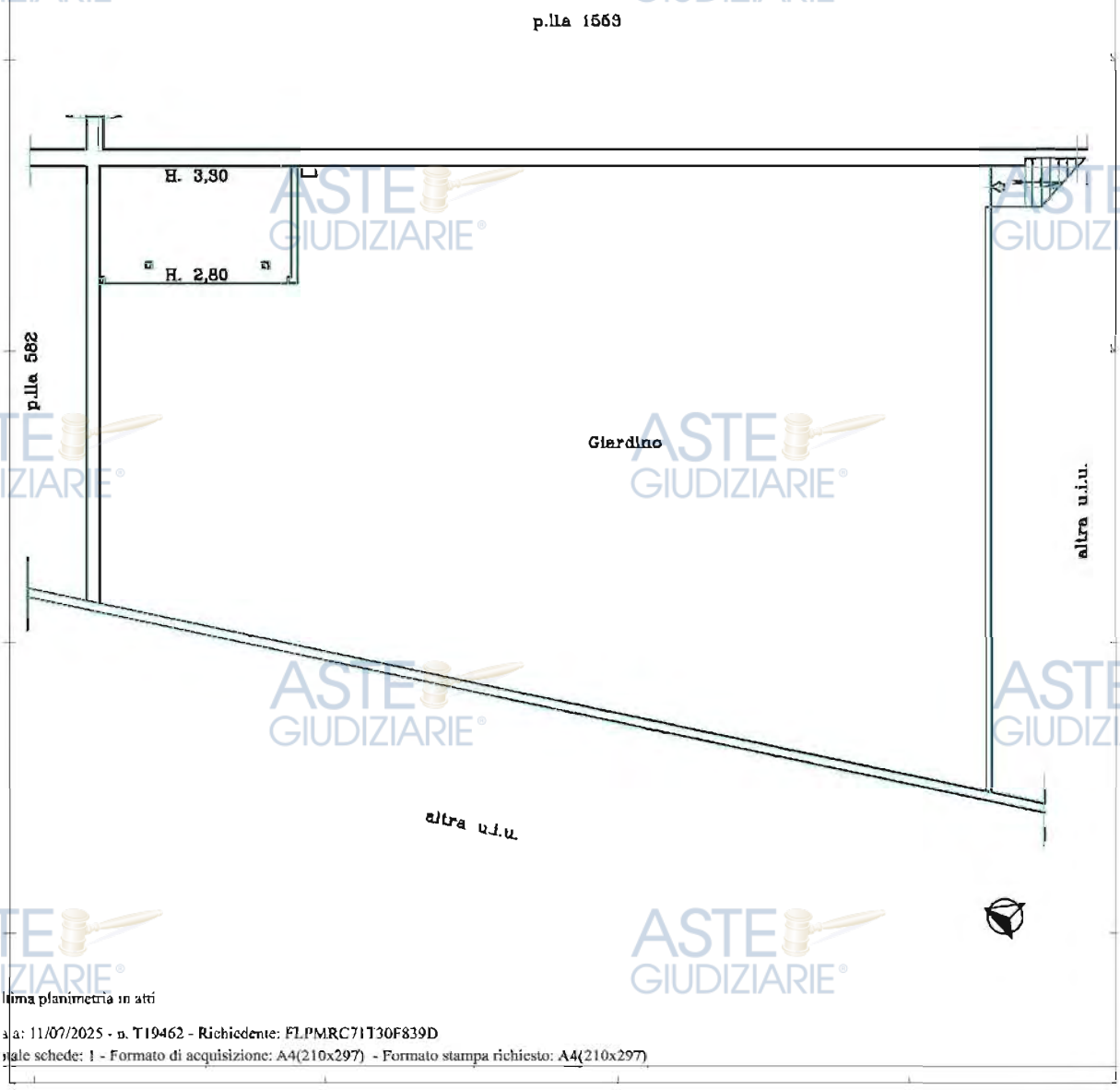
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0312435del 23/07/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli
Via Posillipo civ. 66

Identificativi Catastali:
Sezione: CHI
Foglio: 36
Particella: 1554
Subalterno: 3

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti
Data: 11/07/2025 - n. T19462 - Richiedente: FLPMRC71T30F839D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale Sub 3

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

4. Schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare sito in **Napoli (NA), Via Posillipo n. 66 – complesso "Villa Stella"**, così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli:

- Sezione Urbana **CHI, Foglio 36, particella 1554, subalterno 4 –** unità abitativa, categoria A/2;
- Sezione Urbana **CHI, Foglio 36, particella 1554, subalterno 3 –** locale deposito, categoria C/2;

il tutto insistente su area di sedime riportata al **N.C.T.** al foglio **224**, particella **1554**, quale **ente urbano**

Il compendio è composto da:

- unità abitativa sviluppata su unico livello con area esterna pertinenziale, lastrico solare e giardino;
- locale deposito pertinenziale posto in area limitrofa del medesimo lotto.

Confina:

- a nord con proprietà private limitrofe particelle nn. 562, 563 e 650;
- a sud con proprietà private particella 588;
- ad est con proprietà private particella 1553;
- ad ovest con viabilità di accesso da Via Posillipo "Discesa Rocce Verdi";.

Lo stato dei luoghi **non corrisponde alla consistenza catastale** ed è urbanisticamente difforme.
Risulta richiamata in atti licenza edilizia n. 749 del 22/03/1956 relativa ad un originario nucleo edilizio; tuttavia l'attuale consistenza risulta ampliata e trasformata.
L'immobile è **abusivo**, oggetto di:

- diniego di condono edilizio (pratica n. 230/04);
- provvedimenti repressivi amministrativi;
- ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Allo stato **non risulta accertata la possibilità di sanatoria.**
Il compendio ricade in **zona Bb – Espansione recente** del PRG del Comune di Napoli, in area sottoposta a vincolo paesaggistico (PTP Posillipo) e classificata a rischio frana R3 (PAI).
Il manufatto edilizio è privo di valore residuale ai fini estimativi.

PREZZO BASE

Euro 164.000,00

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

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, costituiti da:

- **unità abitativa** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sezione Urbana **CHI**, foglio **36**, particella **1554**, **subalterno 4**, categoria **A/2**;
- **locale deposito** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sezione Urbana **CHI**, foglio **36**, particella **1554**, **subalterno 3**, categoria **C/2**,

sono attualmente intestati alla **sig.ra** **per la quota di 1/1 di piena proprietà**, come risulta dalla certificazione storico-ipotecaria ventennale depositata agli atti.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Titolo di proprietà

- Alla sig.ra i beni sono pervenuti **per atto pubblico di compravendita** ricevuto dal **Notaio Testa Francesca** del **18 ottobre 2001**, rep. o a Napoli 1 l'**8 novembre 2001** ai nn. ., con il quale la signora acquistava la nuda proprietà dell'intero del compendio pignorato.
- consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso del signor usufruttuario, avvenuto il 23 maggio 2008.
- Successivo atto di donazione e rettifica a rogito **notaio Annunziata Grazia** del **14/02/2023**, rep. . trascritto presso **Napoli 1 il 17/02/2023** formalità '. nel quale si *<<precisa che per mero errore materiale, sia nel citato atto di acquisto che nella nota relativa nota di trascrizione essa , veniva identificata invertendo il nome con il cognome e non correttamente " con conseguente errore del codice fiscale " in luogo di quello corretto ". Pertanto quale pattuizione strettamente collegata e connessa al presente atto, rettifica il citato atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesca TESTA di Milano in data 18 ottobre 2001 rep. registrato a Milano il 5 novembre 2001 al n. 31844 serie IV nel senso di precisare e dichiarare che le generalità corrette di essa costituita sono e sono sempre state le seguenti: ' c.f. ' con espressa autorizzazione all'esecuzione della nota di rettifica dell'indicata compravendita e con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Napoli 1 da ogni responsabilità al riguardo>>;*

Si precisa che successivamente, con annotazione n è stata formalizzata la risoluzione del predetto atto di donazione. Pertanto, l'atto di donazione del 14/02/2023 deve ritenersi risolto, con conseguente eliminazione degli effetti traslativi dallo stesso derivanti e ripristino della situazione dominicale antecedente, come risultante dalle formalità pubblicitarie.

Provenienza anteriore

I diritti oggetto del trasferimento del 2001 erano pervenuti alla società per acquisto dal sig , **per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Dente**, con sede in Napoli, in data **14 maggio 1999, repertorio n. , trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1** in data **20 maggio 1999**, formalità :

Provenienza ultraventennale e quadro riepilogativo

Dalla certificazione storico-ipotecaria risulta che, nel ventennio in esame, i beni sono stati oggetto dei sopra indicati trasferimenti, con continuità delle trascrizioni regolarmente assicurata.
Il Notaio certificatore conclude che, **giusta le risultanze del Catasto di Napoli e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1**, alla data del **10 aprile 2025** gli immobili risultano appartenere alla **sig.ra** per l'intero diritto di proprietà, e risultano gravati esclusivamente dalle formalità pregiudizievoli indicate nella medesima certificazione.

Per completezza e per una puntuale ricostruzione dei titoli, **si rinvia integralmente alla certificazione storico-ipotecaria ventennale e agli atti di provenienza allegati alla presente perizia**, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale. [ALL. 4/10]

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
Architetto marco.filipponio@archiworldpec.it

Le variazioni dei dati catastali riportate nella visura storica dell'unità immobiliare (Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sez. Urb. CHI, Foglio 36, Particella 1554, Subalterno 4) sono le seguenti:

- **Dal 28/03/1990** sez. CHI, foglio 36, particella 1310, subalterno 10, categoria C/2, classe 7, consistenza 20 m², rendita L. 312.000, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **PERMUTA** del 28/03/1990, in atti dal 17/04/1998.

- **Dal 17/04/1998** sez. CHI, foglio 36, particella 1310, subalterno 10, categoria C/2, classe 5, consistenza 20 m², rendita L. 230.000, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **VARIAZIONE** del 17/04/1998 – Attribuzione rendita

- **Dal 14/05/1999** sez. CHI, foglio 36, particella 1310, subalterno 10, categoria C/2, classe 7, consistenza 20 m², rendita L. 312.000, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 14/05/1999 – **COMPRAVENDITA**

- **Dal 18/10/2001** sez. CHI, foglio 36, particella 1310, subalterno 10, categoria C/2, classe 7, consistenza 20 m², rendita Euro 161,13, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **VARIAZIONE del 31/01/2001 –** Variazione toponomastica , in atti dal 18/10/2001.

- **Dal 18/06/2004** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 658,48, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T-1; dati derivanti da: **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** del 18/06/2004 – **Deposito → Abitazione** .

- **Dal 21/06/2004** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 658,48, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T-1; dati derivanti da: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 21/06/2004

- **Dal 28/05/2010** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita Euro 1.053,57, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T-1; dati derivanti da: **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** del 28/05/2010

- **Dal 15/11/2010** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 1, categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita Euro 2.331,80, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T-1; dati derivanti da: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 15/11/2010

- **Dal 22/07/2015** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita Euro 2.331,80, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **AMPLIAMENTO** del 22/07/2015

- **Dal 09/11/2015** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 171 m² (escluse aree scoperte 146 m²), rendita Euro 2.331,80, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **VARIAZIONE del 09/11/2015 –** Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Dal 20/05/2016** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 4, categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 178 m² (escluse aree scoperte 148 m²), rendita Euro 2.331,80, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T-1; dati derivanti da: **AMPLIAMENTO** del 20/05/2016

- **Dal 20/03/2017** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 4, categoria A/2, classe 9, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 178 m² (escluse aree scoperte 148 m²), rendita Euro 2.498,36, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T-1; dati derivanti da: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 20/03/2017 (n.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
Architetto marco.filipponio@archiworldpec.it

Le variazioni dei dati catastali riportate nella visura storica dell'unità immobiliare (Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sez. Urb. CHI, Foglio 36, Particella 1554, Subalterno 3) sono le seguenti:

• **Dal 23/07/2015** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 3, zona censuaria 10, categoria C/2, classe 4, consistenza 26 m², rendita Euro 131,59, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE** del 23/07/2015, Pratica n. n atti dal 23/07/2015 (n.

• **Dal 09/11/2015** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 3, zona censuaria 10, categoria C/2, classe 4, consistenza 26 m², superficie catastale totale 83 m², rendita Euro 131,59, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **VARIAZIONE del 09/11/2015 –** Inserimento in visura dei dati di superficie.

• **Dal 23/07/2016** sez. CHI, foglio 36, particella 1554, subalterno 3, zona censuaria 10, categoria C/2, classe 4, consistenza 26 m², superficie catastale totale 83 m², rendita Euro 131,59, VIA POSILLIPO n. 66, Piano T; dati derivanti da: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 23/07/2016, Pratica n. in atti dal 23/07/2016

6. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'immobile oggetto di pignoramento, sito in **Napoli – Via Posillipo n. 66 (Villa Stella)**, ricade in un contesto territoriale assoggettato a **regime urbanistico e vincolistico particolarmente restrittivo**, derivante dal vigente strumento urbanistico comunale e da plurimi vincoli sovraordinati.
Sotto il profilo urbanistico, l'area risulta classificata dal **Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli** in **zona "Bb" – agglomerati urbani di recente formazione / espansione recente**, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione. In tale zona sono ammessi esclusivamente interventi limitati sul patrimonio edilizio esistente, mentre **non è consentita la realizzazione di nuova volumetria**, se non nei casi espressamente previsti e nel rispetto delle condizioni fissate dagli strumenti attuativi.
L'immobile ricade inoltre:

- in **area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale** ex **Decreto Ministeriale 24 gennaio 1953**, oggi tutelata ai sensi della Parte III del **D.Lgs. 42/2004**;
- nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico "Posillipo"** (D.M. 14.12.1995), che consente esclusivamente interventi di recupero e restauro, escludendo nuova edificazione e incrementi volumetrici;
- in **area di interesse archeologico**, come individuata dal P.R.G. comunale;
- in zona classificata dal **Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI)** dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale come **area a Rischio Frana R3**, con conseguente **limitazione assoluta alla possibilità di incremento del carico insediativo.**

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente ha presentato apposita istanza di **accesso agli atti** allo **Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Napoli.**
A seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente (nota del 15/12/2025), il Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli ha riscontrato con comunicazione formale, prot. rappresentando che, in relazione ai nominativi indicati e all'ubicazione dell'immobile (Via Posillipo n. 66), risultano agli atti esclusivamente:

- Disposizione Dirigenziale n. relativa alla pratica edilizia n. (intestata a
- Disposizione Dirigenziale n. relativa alla pratica edilizia n. (intestata a

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
Architetto marco.filipponio@archiworldpec.it

Tuttavia, l'Ufficio ha espressamente dichiarato che **le relative pratiche edilizie non sono al momento reperibili**, non essendo quindi possibile prenderne visione né estrarne copia.
Tale circostanza non consente la ricostruzione completa del contenuto tecnico-progettuale dei provvedimenti richiamati.

Con ulteriore comunicazione del SUE (nota) è stato riferito che, dalla consultazione degli archivi informatici, risulta una pratica **CIL n.** : ! **intestata alla sig.ra**

Dalla verifica effettuata dallo scrivente, tale comunicazione di inizio lavori riguarda però **unità immobiliare diversa da quella oggetto di pignoramento**, non insistente sui subalterni 3 e 4 del compendio in esame.
Ne consegue che detta CIL non assume rilievo ai fini della regolarità edilizia degli immobili pignorati.

Dalle risultanze delle indagini espletate presso il **Settore Condono Edilizio** del Comune di Napoli è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento risulta presentata domanda di condono edilizio n. : (già indicata anche come pratica n. negli atti interni), con integrazione identificata da barcode n. originariamente inoltrata dal sig. e successivamente proseguita dall'attuale proprietaria sig.ra
In relazione a tale istanza:

- è stato notificato **preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10-bis L. 241/1990** (come da comunicazione del Settore Condono – anno 2018);
- è stato quindi adottato **provvedimento definitivo di diniego**, formalizzato con **Disposizione Dirigenziale n.** (Comune di Napoli – Area Urbanistica – Servizio Condono Edilizio).

Dal contenuto del provvedimento di diniego (v. pagg. 2–4 del relativo atto) emerge che l'istanza è stata rigettata in quanto:

- le opere consistono in **volumetria ex novo a destinazione residenziale**;
- l'area è sottoposta a **vincolo paesaggistico ex D.M. 24/01/1953**, antecedente alla realizzazione degli abusi;
- l'immobile ricade in zona **"Bb" del P.R.G.**, nella quale non sono consentiti incrementi volumetrici;
- l'area è classificata dal PAI come **Rischio Frana R3**, configurando vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi dell'art. 33 L. 47/1985.

Il diniego è stato adottato quale provvedimento finale a conclusione del procedimento, non risultando agli atti titoli abilitativi sopravvenuti o provvedimenti di accoglimento.

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente, il **Servizio Antiabusivismo** del Comune di Napoli ha fornito riscontro con nota comunicando che, all'esito delle ricerche effettuate nell'archivio digitalizzato, risultano presenti fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi riferiti all'indirizzo Via Posillipo n. 66 (piani T-1) e ai nominativi e altri soggetti indicati negli atti.
In particolare, sono stati individuati i fascicoli:

- C.A.
- C.A.) (accorpato al C.A.

Successivamente, con ulteriore nota di chiarimenti il medesimo Servizio ha precisato che, dalla lettura dei fascicoli di contenzioso amministrativo sopra indicati, risultano emesse le seguenti Disposizioni Dirigenziali:

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

- Disposizione Dirigenziale n. adottata ai sensi dell'art. 7 L. 47/1985 (relativa al
- Disposizione Dirigenziale n. adottata ai sensi dell'art. 27, comma 2, D.P.R. 380/2001 (relativa al

Tali provvedimenti rientrano nell'ambito dei poteri repressivi dell'abusivismo edilizio e costituiscono atti amministrativi di ingiunzione alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.
Dalla medesima nota del 02/02/2026 risulta espressamente che **non sono stati emessi provvedimenti di acquisizione gratuita al patrimonio comunale** ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001.

Procedimento penale – accertamento definitivo dell'abuso
Le opere sono state oggetto di **procedimento penale conclusosi con sentenza di condanna del Tribunale di Napoli del 19/05/2003**, divenuta **irrevocabile il 16/10/2003**, con ordine di **ripristino dello stato dei luoghi**.
In esecuzione della sentenza è stata emessa dalla **Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli – Sezione Urbanistica** la **RESA n.** recante **ingiunzione a demolire le opere abusive entro 45 giorni**, con avvertimento di demolizione d'ufficio in caso di inottemperanza.

Sotto il profilo temporale, la sequenza degli atti risulta la seguente:

- 2001: prima Disposizione Dirigenziale ex art. 7 L. 47/1985;
- 19/05/2003: sentenza penale di condanna del Tribunale di Napoli con ordine di ripristino dello stato dei luoghi (divenuta irrevocabile il 16/10/2003);
- 2004: emissione della RESA n. a parte della Procura della Repubblica – Sezione Urbanistica;
- 2006: ulteriore Disposizione Dirigenziale ex art. 27, comma 2, D.P.R. 380/2001.

Ne deriva che il procedimento amministrativo repressivo e quello penale si sono sviluppati in parallelo, convergendo entrambi nell'accertamento definitivo dell'abusività delle opere e nell'ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.
Alla luce delle risultanze sopra richiamate, deve ritenersi accertata:

- l'esistenza di provvedimenti amministrativi repressivi (2001 e 2006);
- l'esistenza di un ordine di demolizione in sede penale (RESA n. 1 ;
- l'assenza, allo stato, di provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

Pertanto, pur permanendo in capo ai soggetti privati la titolarità formale del diritto di proprietà, il compendio immobiliare risulta gravato da provvedimenti repressivi definitivamente efficaci, con conseguente obbligo di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Nel corso del giudizio di opposizione ex art. 615 c.p.c., la parte esecutata ha prodotto documentazione richiamante l'esistenza di un titolo edilizio originario (licenza edilizia n.), relativo ad un nucleo edilizio preesistente ritenuto legittimo.
Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso lo Sportello Unico per l'Edilizia e gli archivi tecnici comunali non è pervenuto specifico riscontro da parte dell'Ufficio in ordine a tale licenza tra i titoli edilizi indicati nelle comunicazioni ufficiali trasmesse.
Tuttavia, alla luce della documentazione prodotta in atti e considerata l'epoca risalente del presunto titolo (anno 1956), appare prudenzialmente presumibile l'effettiva esistenza di un titolo edilizio originario riferito ad un nucleo edilizio di modesta consistenza, verosimilmente assentito in epoca antecedente alla vigente disciplina urbanistica.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO
Architetto
Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
marco.filipponio@archiworldpec.it

Resta fermo che l'eventuale esistenza del suddetto titolo non incide sulla valutazione della conformità dell'organismo edilizio nella sua configurazione attuale, risultando quest'ultima caratterizzata da successive trasformazioni e ampliamenti non assistiti da valido titolo abilitativo, come sopra illustrato.

Dall'esame della documentazione prodotta in atti, nonché della licenza edilizia n. 749 del 22 marzo 1956 – pratica edilizia n. 1129/52, risulta che sull'area oggetto di pignoramento era stato originariamente assentito un modesto fabbricato rurale ad un piano fuori terra, con altezza interna pari a m 2,70 e sagoma planimetrica di ridotta estensione, destinato ad abitazione.

Tale manufatto costituisce il nucleo edilizio originario legittimo.

Successivamente, nel tempo, sono stati realizzati interventi di ampliamento e trasformazione che hanno progressivamente modificato l'organismo edilizio originario, sino a determinare la configurazione attuale del compendio.

Dalla sovrapposizione grafica tra il titolo edilizio del 1956 e lo stato dei luoghi emerge che:

- il volume originario risulta oggi inglobato in un organismo edilizio di ben maggiore consistenza;
- sono stati realizzati ampliamenti planimetrici e volumetrici successivi;
- l'altezza interna attuale risulta superiore a quella assentita (ml 2,70), attestandosi intorno a ml 3,00;
- la sagoma complessiva e l'articolazione strutturale risultano significativamente diverse rispetto al titolo originario.



Le opere abusive oggetto del condono successivamente conclusosi con diniego definitivo, come dichiarato negli atti di condono e accertato dagli uffici comunali, consistono in:

- realizzazione di **manufatto a destinazione residenziale**;
- superficie utile di circa **55,50 mq**;

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f1f64dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
Architetto marco.filipponio@archiworldpec.it

- superficie non residenziale di circa **183,00 mq** destinata a terrazzo a livello;
- solaio di copertura;
- sistemazioni esterne, murature di contenimento;
- demolizione e ricostruzione di rampa di scala esterna.

Tali interventi configurano **nuova volumetria e ristrutturazione edilizia pesante**, con trasformazione urbanistico-edilizia del territorio

Dalla lettura del provvedimento emerge che l'istanza riguardava un volume unitario, qualificato nel suo complesso come nuova volumetria non condonabile in area vincolata.

In epoca successiva l'organismo edilizio ha subito ulteriori modifiche consistenti in ampliamenti che risultano privi sia di titolo abilitativo sia di istanza di sanatoria.

Ne consegue che l'attuale configurazione del manufatto non coincide con quella assentita nel 1956, né con quella oggetto del condono diniegato, risultando caratterizzata da:

- incremento di superficie;
- incremento di volumetria;
- modifica dell'altezza;
- alterazione della sagoma e dell'organismo edilizio.

Pur riconoscendo l'esistenza storica di un nucleo edilizio legittimo assentito con la licenza del 1956, il nucleo originario è stato irreversibilmente trasformato con le opere oggetto dell'istanza di condono poi diniegata e dal successivo intervento di ampliamento volumetrico.

Sotto il profilo giuridico–urbanistico occorre distinguere tra:

1. **legittimità originaria del nucleo edilizio del 1956**, documentalmente rappresentata dalla licenza edilizia;
2. **difformità sostanziali successive**, costituite dagli ampliamenti e dalle trasformazioni che hanno determinato l'attuale consistenza del bene.

La possibilità teorica di individuare e conservare esclusivamente il volume originariamente assentito presupporrebbe la materiale distinguibilità e tecnicamente autonoma permanenza del nucleo del 1956 rispetto alle parti abusive. Tuttavia, allo stato dei luoghi, come detto il manufatto appare strutturalmente unitario e profondamente trasformato rispetto alla configurazione assentita, circostanza che rende complessa – e da verificare in sede tecnica specialistica – l'eventuale separabilità fisica tra parte legittima e parte abusiva.

Alla luce delle verifiche svolte presso gli uffici comunali:

- non risultano titoli edilizi successivi legittimanti l'attuale consistenza;
- la domanda di condono è stata definitivamente rigettata;
- risultano emessi provvedimenti repressivi amministrativi;
- risulta ordine di ripristino in sede penale (RESA).

Pertanto, pur riconoscendo l'esistenza storica di un nucleo edilizio legittimo assentito, il nucleo originario è stato irreversibilmente trasformato con le opere oggetto dell'istanza di condono poi diniegata e il successivo ampliamento.

Verifica della sanabilità ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001

La sanatoria ordinaria **non è praticabile**, in quanto:

- manca la **doppia conformità** urbanistica ed edilizia;
- le opere non risultano conformi né alla disciplina vigente al momento della realizzazione né a quella attuale;

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

- l'intervento comporta **nuova volumetria** in area sottoposta a vincoli.

Verifica della condonabilità ai fini dell'eventuale istanza dell'aggiudicatario

Alla luce:

- della data di realizzazione delle opere;
- della presenza di **vincoli paesaggistici antecedenti**;
- della classificazione dell'area come **inedificabile per rischio idrogeologico**;
- del diniego definitivo già intervenuto;

l'immobile non si trova nelle condizioni previste né dall'art. 40, comma 6, L. 47/1985, né dall'art. 46, comma 5, DPR 380/2001, con conseguente **impossibilità per l'aggiudicatario di presentare utilmente istanza di sanatoria.**

Dalle verifiche effettuate presso il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli (nota del .. pur risultando emessi provvedimenti repressivi edilizi (Disposizione Dirigenziale n. del 06/04/2001 ex art. 7 L. 47/1985 e Disposizione Dirigenziale n. . . . ex art. 27, comma 2, D.P.R. 380/2001), **non risulta perfezionata l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001**, non essendo stati rinvenuti atti di accertamento di inottemperanza né relativa trascrizione.

Pertanto, allo stato degli atti, la proprietà dell'immobile permane in capo ai soggetti privati, sebbene gravata dagli effetti derivanti dall'accertata abusività delle opere e dall'ordine di ripristino disposto in sede penale.

Conclusione

Alla valle di tutti gli accertamenti svolti, **il bene pignorato risulta sotto il profilo urbanistico-edilizio NON REGOLARE**.

Dalla documentazione prodotta in atti dalla parte esecutata emerge il richiamo ad una licenza edilizia del 1956, riferita ad un originario nucleo edilizio di modesta consistenza. Tale titolo non risulta espressamente indicato tra quelli comunicati dagli uffici tecnici comunali a seguito delle richieste di accesso agli atti formulate dallo scrivente; tuttavia, considerata l'epoca risalente del presunto titolo e la documentazione esibita, può prudenzialmente presumersi l'effettiva esistenza di un nucleo edilizio originariamente assentito.

Ciò nondimeno, l'organismo edilizio nella sua configurazione attuale risulta ampliato e trasformato rispetto alla consistenza originaria, con opere non assistite da valido titolo abilitativo e oggetto di provvedimenti repressivi, ivi compresi ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi.

La possibilità di ricostruzione del solo volume originariamente legittimo, pur astrattamente ipotizzabile nell'ambito della disciplina della sottozona Bb del PRG, resterebbe in ogni caso subordinata a valutazioni autorizzative complesse e discrezionali (compatibilità paesaggistica, PTP, PAI), non verificabili in sede peritale e allo stato non accertate.

Pertanto, ai fini estimativi, lo scrivente deve necessariamente basarsi sull'attuale situazione urbanistico-giuridica del bene, caratterizzata dalla presenza di opere abusive non sanate e da ordini di demolizione, non potendo assumere quale base certa di valorizzazione una eventualità futura e incerta di ricostruzione del volume originario.

Alla luce di quanto sopra, e **in ossequio al mandato conferito**, lo scrivente ha proceduto alla stima **esclusivamente del valore del suolo** e alla quantificazione **dei costi necessari per la demolizione delle opere abusive e per il ripristino dello stato dei luoghi**, non essendo possibile attribuire **alcun valore economico alla costruzione esistente**, in quanto **realizzata in assenza di valido titolo edilizio, non sanata e gravata da ordine definitivo di demolizione**. La costruzione deve pertanto ritenersi **priva di valore residuale ai fini**

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

estimativi, con conseguente esclusione della stessa dalla determinazione del valore di mercato del compendio pignorato.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 14/07/2025, ha effettuato un sopralluogo presso il bene oggetto della presente procedura, congiuntamente al custode Avv. Fabio Liguori.

Dalle verifiche effettuate e dalla documentazione prodotta, l'unità abitativa pignorata (sub 4) risulta occupata da conduttore in forza di **contratto di locazione ad uso abitativo a canone concordato (3+2)**, stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (verbale di pignoramento immobiliare rep. 260/2025 del 07/03/2025, trascritto il 27/03/2025).

Il contratto risulta **registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli (UT Napoli 1) in data 28/09/2022**, con **codice identificativo** [redacted], tipologia **"L2 – locazione agevolata immobile ad uso abitativo"**, con durata dal **01/08/2022 al 31/07/2025** e **canone annuo pari a € 18.000,00**, corrispondente a **€ 1.500,00 mensili**, con **opzione per la cedolare secca**.

Dal testo contrattuale emerge che l'immobile locato è descritto come **"Villetta indipendente"** sita in **Napoli, via Posillipo n. 66/12 (cd. "Villa Stella")**, con accesso dal complesso "Villa Stella", e che la locazione ricomprende le **pertinenze esclusive**, incluso il giardino. Il contratto prevede un **deposito cauzionale pari ad € 3.000,00** (due mensilità), il pagamento del canone in **12 rate mensili anticipate**, nonché specifiche pattuizioni in ordine all'accesso e all'uso dei percorsi e delle servitù interne al complesso immobiliare.

In ragione della **data certa anteriore al pignoramento**, la locazione deve ritenersi **opponibile alla procedura esecutiva nei limiti di legge**, trattandosi di contratto abitativo di durata inferiore a nove anni.

Verifica di congruità del canone ai fini dell'art. 2923, comma 3, c.c.

In conformità al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente ha proceduto alla verifica della congruità del canone di locazione, al fine di accertare se lo stesso risulti **inferiore di oltre un terzo** rispetto al valore locativo di mercato, ai sensi dell'**art. 2923, comma 3, c.c.**, circostanza che potrebbe incidere sull'opponibilità del contratto all'eventuale aggiudicatario.

A tal fine, è stato assunto quale riferimento il dato **OMI 2025 – semestre 1, zona C24 "Posillipo – semicentrale"**, destinazione residenziale, tipologia **"Ville e Villini"**, che riporta valori di locazione compresi tra **€ 12,9/m²·mese e € 19,5/m²·mese**.

Ai fini del confronto, è stata stimata una **superficie locativa convenzionale**, applicando coefficienti di ponderazione di uso estimativo (Agenzia del Territorio e prassi OMI) alle superfici secondarie, come segue:

- superficie lorda coperta: coefficiente 1,00;
- superfici pavimentate, terrazzi e lastrico solare: coefficiente 0,25 fino a 25 m² e 0,10 per la parte eccedente;
- giardino: coefficiente 0,10 fino a concorrenza della superficie principale e 0,02 per l'eccedenza.

Sulla base delle superfici rilevate:

- superficie coperta: 147 mq × 1,00 = 147,00 mq
- superfici pavimentate: 38 mq di cui 7,55 mq convenzionali
- giardino: 276 mq di cui 17,28 mq convenzionali
- lastrico solare pavimentato: 55 m² di cui 9,25 mq convenzionali

ne deriva una **superficie locativa convenzionale complessiva pari a circa 181,08 m²**.

Applicando i valori OMI sopra richiamati, si ottiene un **valore locativo di mercato** compreso tra:

- **€ 2.336,00/mese** (valore minimo OMI);
- **€ 3.531,00/mese** (valore massimo OMI).

Il canone contrattuale pari a **€ 1.500,00/mese** risulta pertanto **inferiore ai valori medi di libero mercato** per la tipologia considerata. Tuttavia, il canone pattuito **non risulta inferiore di oltre un terzo** rispetto al

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 9 dep. 16/02/2026

valore locativo di mercato prudenzialmente stimato (assunto nel valore minimo OMI), **non integrando la condizione prevista dall'art. 2923, comma 3, c.c.** ai fini di una eventuale declaratoria di non opponibilità del contratto all'aggiudicatario.
Lo scostamento riscontrato appare coerente con la **natura del contratto a canone concordato (3+2)** e trova ulteriore riscontro nella **scheda di calcolo del canone concordato allegata al contratto**, nella quale è indicato un canone teorico superiore (circa **€ 1.673,75/mese**) rispetto a quello effettivamente pattuito (**€ 1.500,00/mese**).
Si precisa infine che i valori OMI costituiscono **parametro di ausilio estimativo** e non sostituiscono il riscontro puntuale di comparabili reali; il canone pattuito deve comunque ritenersi **compatibile con il regime di locazione agevolata dichiarato**, risultando inferiore ai valori medi di libero mercato per ragioni fisiologiche e lecite.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

8.1 Verifica dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Lo scrivente esperto ha proceduto all'esame della relazione notarile ventennale depositata agli atti, nonché all'esecuzione di ispezioni ipotecarie aggiornate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, effettuate sia per soggetto che per immobile, con riferimento all'intero compendio immobiliare pignorato, identificato catastalmente al foglio 36, particella 1554, subalterni 3 e 4 del Comune di Napoli.

Dalle verifiche eseguite non risultano trascritti pignoramenti diversi da quello che ha dato origine alla presente procedura espropriativa, né risultano pendenti ulteriori procedure esecutive aventi ad oggetto i medesimi beni. Pertanto, non si rende necessaria alcuna segnalazione al Giudice dell'Esecuzione ai fini della riunione di procedure.
Non risultano altresì trascritte domande giudiziali civili ai sensi degli artt. 2652 e 2653 c.c. aventi ad oggetto l'intero compendio immobiliare.

SEZIONE A – Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

A seguito delle verifiche eseguite, non risultano oneri o vincoli giuridici che permangano a carico dell'acquirente, fatta eccezione per quelli derivanti dalla natura del diritto acquistato e per i vincoli reali e urbanistici infra precisati.

Domande giudiziali
Dalle ispezioni ipotecarie non risultano trascritte domande giudiziali civili gravanti sull'immobile pignorato.
Le formalità di natura cautelare ed esecutiva rinvenute incidono esclusivamente sulla quota di proprietà non oggetto di vendita forzata e, pertanto, non producono effetti pregiudizievoli nei confronti dell'aggiudicatario.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura
Dai registri immobiliari e dai titoli di provenienza esaminati non risultano atti di asservimento urbanistico né cessioni di cubatura relativi ai beni pignorati.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
Non risultano trascritte convenzioni matrimoniali opponibili ai terzi né provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale aventi ad oggetto i beni in esame.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
Architetto marco.filipponio@archiworldpec.it

Servitù, diritti reali e altri pesi

Dall'esame dei titoli di provenienza, ed in particolare dell'atto di compravendita dell'8 novembre 2001, nonché dell'atto antecedente del 22 marzo 1999 e degli ulteriori atti richiamati e allegati alla presente relazione, emerge che il compendio immobiliare è gravato da **servitù di passaggio**, costituite a favore e a carico dei fondi limitrofi, funzionali all'accesso dalla strada privata denominata Viale Costa.

In particolare, l'accesso all'abitazione ed alle relative pertinenze avviene mediante attraversamento di viali privati e cancelli successivi, come disciplinato nei titoli di provenienza e nello stralcio del regolamento condominiale allegato. Tali servitù devono intendersi tuttora esistenti, valide ed opponibili ai terzi, in quanto richiamate nei successivi trasferimenti e regolarmente trascritte.

Dalle comunicazioni acquisite dall'amministrazione del complesso immobiliare risulta che la parte esecutata **non riveste la qualità di condomina**, ma è titolare esclusivamente di **diritti di servitù sui viali di accesso**, con conseguente assenza di obblighi condominiali in senso stretto. Alla data della comunicazione non risultano morosità o pendenze economiche a carico dell'immobile.

Vincoli storico-artistici e paesaggistici

L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 24 gennaio 1953 ed è disciplinato dal Piano Territoriale Paesistico "Posillipo", nonché dalla normativa del D.Lgs. 42/2004. Tali vincoli, di natura pubblicistica, permangono a carico dell'acquirente e sono stati diffusamente illustrati nei paragrafi dedicati alla conformità urbanistica.

SEZIONE B – Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie

Dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate risultano le seguenti **iscrizioni ipotecarie**, tutte **destinate alla cancellazione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.** a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario**, a rogito **Notaio Guasti Francesco** del **02/03/2015**, rep. , **iscritta presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 04/03/2015** ai nr gravante sugli immobili siti in Napoli, foglio 36, particella 1554, subalterni 3 e 4.

Le precedenti iscrizioni ipotecarie rinvenute nei registri immobiliari risultano **integralmente cancellate**, come da annotazioni in atti, e non producono effetti pregiudizievoli alla data della presente procedura.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Risulta trascritta la seguente formalità pregiudizievole:

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, emesso dal **Tribunale di Napoli**, rep. **260/2025** del **07/03/2025**, **trascritto in data 27/03/2025** ai nn. avente ad oggetto gli immobili identificati al foglio 36, particella 1554, subalterni 3 e 4, che ha dato origine alla presente procedura esecutiva.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Dalle ispezioni risulta altresì un **precedente pignoramento** trascritto in data **14/07/2021** ai nn. , successivamente **cancellato con annotazione n.** e pertanto **privo di efficacia giuridica** alla data attuale.

3) Formalità cautelari e penali

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite per soggetto risultano formalità di natura cautelare e penale riferite a precedenti intestatari, tutte **annotate come cancellate, dissequestrate o comunque prive di efficacia reale attuale** sugli immobili oggetto di pignoramento.
Tali formalità non producono effetti pregiudizievoli nei confronti dell'aggiudicatario.

Difformità urbanistico-edilizie e ordine di demolizione
Come già illustrato nei paragrafi precedenti, sull'immobile insistono difformità urbanistico-edilizie accertate con sentenza penale definitiva del Tribunale di Napoli, con conseguente emissione di ordine di demolizione (RESA n. 10/2004). Tale provvedimento, avente natura esecutiva penale, permane sul bene ed è opponibile ai successivi aventi causa, non producendo alcun effetto sanante.
L'incidenza economica di tale situazione è stata prudenzialmente considerata nella determinazione del valore di stima, senza procedere ad alcuna regolarizzazione in corso di procedura.

Difformità catastali
Per l'unità abitativa censita al subalterno 4 sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, come dettagliatamente descritto nel quesito n. 6.
Per l'unità censita al subalterno 3 (deposito) non si riscontrano difformità catastali.

9. Risultanza della verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale

10. Risultanza della verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altri tipo

I beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è inserito in un contesto edilizio servito da viali e spazi comuni, la cui gestione è affidata ad amministrazione incaricata. Dalle informazioni assunte sui luoghi, nonché da quanto dichiarato dal debitore esecutato, risulta l'esistenza di una organizzazione di gestione delle parti comuni esterne e dei servizi di accesso.

A seguito di specifica richiesta rivolta all'amministratrice del complesso, sono state fornite le informazioni relative alla posizione gestionale dell'immobile pignorato. Dalla documentazione trasmessa risulta che **l'unità immobiliare non partecipa ad un condominio in senso stretto**, bensì beneficia di **diritti di servitù e di utilizzo dei viali e delle parti comuni di accesso**, come già descritto nei paragrafi dedicati ai vincoli e alle servitù, in conformità ai titoli di provenienza e allo stralcio del regolamento allegato.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 9 dep. 16/02/2026

Alla data della comunicazione resa dall'amministratrice **non risultano pendenze economiche, morosità o debiti di gestione ordinaria o straordinaria** riferibili all'immobile oggetto di pignoramento. Non risultano altresì deliberazioni assembleari che impongano contributi straordinari già approvati e non corrisposti, né procedimenti giudiziari in corso promossi dall'amministrazione nei confronti della proprietà dell'immobile.

L'amministratrice non ha segnalato l'esistenza di contenziosi pendenti specificamente riferibili all'unità immobiliare pignorata, né di procedimenti di recupero crediti in atto nei confronti della stessa.

Resta fermo che eventuali obbligazioni future connesse alla gestione delle parti comuni o dei servizi di accesso seguiranno il bene nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dai titoli regolamentari richiamati, cui si rinvia per completezza.

12. Valutazione del bene

Misurazioni – mq commerciali e mq netti

La misurazione degli immobili in oggetto è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando, dopo aver disegnato in scala, mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati:

- la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico;

[La **misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare Napoli** viene effettuata con riferimento alla **Norma UNI 10750** e ai **coefficienti di differenziazione** forniti nel listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia.

"Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

a) 100% delle superfici calpestabili;
b) 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;
c) le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

Il computo delle superfici scoperte di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
b) [...]"

[...] nella determinazione del computo della superficie commerciale, [...], nei casi di volumi tecnici la percentuale massima è 30%"].

- le indicazioni metodologiche fornite dall'***Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)*** curato dell'**Agenzia del territorio;**

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare segue gli stessi criteri adottati per la valutazione patrimoniale riportati all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** a pag. 5-12.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
Architetto marco.filipponio@archiworldpec.it

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

"a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- [...]

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25".

[Tratto da pag. 5-12 dell' all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**].

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015.

Tutti i riferimenti convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale.**

In particolare sono stati utilizzati i criteri delle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015**", nella quali si intende che:

> ["**La superficie commerciale** è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. **I rapporti mercantili superficiari** si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti mercantili superficiari si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne"].

Per le superfici omogenizzate sono state calcolate secondo le indicazioni fornite dall'***Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)*** curato dell'**Agenzia del territorio,** in relazione anche ai valori di riferimento adottati per la stima del più probabile valore di mercato.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e011f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 9 dep. 16/02/2026

LOTTO UNICO

Superficie commerciale
IMMOBILE n° 1 (Villino)
sito nel comune **Napoli** (NA), **Via Posillipo n. 66**
Sez. **CHI** foglio **36** particella **1554**, subalterno **4** piano **terra**

	mq
Superficie vani principali	147,00
Accessori diretti (sup. pavimentata, terrazzi, giardino)	33,08
Totale	**181,08mq comm.**

Superficie commerciale
IMMOBILE n°2 (giardino e deposito)
sito nel comune **Napoli** (NA), **Via Posillipo n. 66**
Sez. **CHI** foglio **36** particella **1554**, subalterno **3**, piano **terra**

	mq
Superficie area scoperta	534,00
Accessori diretti (deposito)	24,00
Totale	**558,00 mq comm.**

- **"Superficie interna netta (SIN) è** l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

  La superficie interna netta include:

  - gli spessori delle zoccolature;
  - le superfici dei sottofinestra;
  - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
  - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
  - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o
  - quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
  - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
  - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 9 dep. 16/02/2026

- i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

e non include:

- - lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- - i balconi, terrazzi e simili;
- - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri".

Superficie interna netta
IMMOBILE n° 1 (Villino)

sito nel comune **Napoli** (NA), **Via Posillipo n. 66**

Sez. **CHI** foglio **36** particella **1554**, subalterno **4**, piano **terra**

		mq
Ambiente 1		37,40
Ambiente 2		18,30
Ambiente 3		14,10
Ambiente 4		14,00
Ambiente 5		11,80
Disimpegno		3,30
Bagno 1		4,70
Bagno 2		5,50
Bagno 3		3,00
	Totale SIN	**112,19**
Ingresso		6,80
Terrazzo a livello		38,00
Giardino		276,00
Terrazzo di copertura		55,00

Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

Scopo della stima

Posto che **il valore di un bene economico dipende dallo scopo** ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina **l'aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il **valore di mercato** (*Vm*), rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Criteri e metodologia stimativa applicata

Nel caso in esame, il compendio immobiliare pignorato, costituito dalle unità censite al **subalterno 4 (abitazione)** e **subalterno 3 (deposito)**, entrambe insistenti sulla particella catastale **n. 1554 del foglio 36 del Comune di Napoli**, intestate alla **sig.r** **non risulta suscettibile di sanatoria** ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Il bene è infatti interessato da **provvedimenti repressivi definitivi**, sia in ambito amministrativo che penale, culminati nell'emissione di **ordini di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi**, rimasti ineseguiti, come già diffusamente illustrato nei paragrafi dedicati alle difformità edilizie e alla RESA. Tali provvedimenti non risultano seguiti da acquisizione gratuita al patrimonio comunale, permanendo la titolarità del bene in capo alla proprietà privata, ferma restando l'efficacia dell'obbligo demolitorio.

In tale contesto, la determinazione del valore di mercato dell'immobile, inteso quale prezzo di libero scambio del manufatto edilizio, **non risulta tecnicamente possibile**, in quanto la costruzione esistente è **abusiva, non sanabile, gravata da ordine di demolizione e, pertanto, priva di valore economico residuale e di autonoma commerciabilità.**

Pertanto, **in conformità al mandato ricevuto e a quanto previsto dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.**, secondo cui, in presenza di ordine di demolizione, l'esperto deve procedere alla **stima del valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive**, la valutazione è stata condotta limitatamente a tali componenti.

1. Valore del suolo

L'area di sedime su cui insistono i manufatti abusivi presenta una **superficie complessiva pari a circa 1.142 m²**, con caratteristiche morfologiche favorevoli sotto il profilo dell'accessibilità e dell'ubicazione, ma **priva di potenzialità edificatoria**, in quanto classificata come **non edificabile** dagli strumenti urbanistici vigenti e gravata da ordine di demolizione.

Sulla base dei comparabili analizzati (allegati A, B e C), relativi a terreni ubicati in aree collinari del Comune di Napoli con caratteristiche analoghe, i valori unitari di mercato risultano compresi in un intervallo indicativo tra € 120,00/m² ed € 180,00/m², con valori medi attestati intorno a € 140–160/m².

Nel caso in esame, tenuto conto:

- dell'astratta possibilità di ripristino del nucleo edilizio originariamente assentito con licenza del 1956, subordinatamente all'ottenimento dei necessari nulla osta paesaggistici e urbanistici;
- della presenza di manufatti abusivi soggetti a demolizione;
- delle criticità urbanistiche, paesaggistiche e idrogeologiche gravanti sull'area;
- dell'attuale presenza di ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi;

si ritiene congruo adottare, in via prudenziale ma valorizzativa, il parametro unitario massimo desumibile dai comparabili, pari a **€ 180,00/mq**, in considerazione della potenziale utilità residua connessa alla possibile ricostruzione del solo volume legittimo.

Ne consegue:

Valore del terreno = 1.142 m² × € 180,00/mq = € 205.560,00

2. Costi di demolizione

Volumetria da demolire: circa 610 m³

Costo unitario: € 35,00/m³

Costo di demolizione = 610 m³ × € 35,00/m³ = **€ 21.350,00**

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

Ist. n. 9 dep. 16/02/2026

3. Quadro di sintesi aggiornato

Voce	Descrizione	Importo (€)
a)	Valore del suolo (1.142 mq × € 180,00/mq)	€ 205.560,00
b)	Costi stimati di demolizione	€ 21.350,00

Il manufatto edilizio esistente è privo di valore residuale, in quanto abusivo, non sanato e oggetto di ordine di demolizione.

4. Valore finale ai fini della vendita

Applicando una riduzione prudenziale del 10% sul valore del terreno per assenza di garanzia per vizi e per l'incertezza autorizzativa connessa alla eventuale ricostruzione del solo volume originario:

€ 205.560,00 – 10% = **€ 185.004,00**

Detraendo i costi di demolizione (a carico dell'aggiudicatario):

€ 185.004,00 – € 21.350,00 = **€ 163.654,00**

Pertanto il valore a base d'asta proposto risulta essere pari a **€ 164.000,00 arrotondato per eccesso** del **lotto unico** costituito dalla piena proprietà delle unità immobiliari site in **Napoli, Via Posillipo n. 66**, così riportata al **N.C.E.U.** del detto Comune:
Sezione **CHI**, foglio **36**, particella **1554**, subalterno **4** (già sub. 2 e prima ancora sub. 1), zona censuaria **10**, categoria **A/2**, classe **9**, consistenza **7,5 vani**, superficie catastale totale **mq 178**, superficie catastale totale esclusa l'area scoperta **mq 148**, rendita catastale **€ 2.498,36**,

nonché Sezione **CHI**, foglio **36**, particella **1554**, subalterno **3**, zona censuaria **10**, categoria **C/2**, classe **4**, consistenza **mq 26**, superficie catastale totale **mq 83**, rendita catastale **€ 131,59**, il tutto insistente su area di sedime riportata al **N.C.T.** al foglio **224**, particella **1554**, quale **ente urbano**;

13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il presente quesito non trova applicazione nel caso di specie, in quanto la procedura esecutiva riguarda il pignoramento dell'intero diritto di proprietà sugli immobili oggetto di stima e non una quota indivisa degli stessi. Non si rende pertanto necessario procedere alla valutazione separata di quote di comproprietà né applicare eventuali riduzioni percentuali per minore commerciabilità della quota.

14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con relativo regime patrimoniale.

Lo scrivente esperto ha acquisito **estratto per riassunto dell'atto di matrimonio**, dal quale risulta che la sig.ra ha contratto matrimonio con il sig. I nato a Dal medesimo certificato risultano le **annotazioni** relative alla presentazione del ricorso per scioglimento (27/02/1988) e la **sentenza del Tribunale di Napoli del 01/07/1988**, trascritta nei registri dei matrimoni del Comune di Napoli (atto n anno , con dichiarazione di scioglimento del matrimonio di
[ALL. 8/10].

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21

MARCO FILIPPONIO Via Sacchini 4 - 80078 Pozzuoli (NA)
Architetto marco.filipponio@archiworldpec.it

Indicazioni alle parti

Allegati

La presente relazione di consulenza è articolata in paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ossia da 1 ad 14 ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- a.1/10 Verbale di sopralluogo
- a.2/10 Documentazione fotografica
- a.3/10 Documentazione grafica
- a.4/10 Titolo di provenienza
- a.5/10 Documentazione catastale
- a.6/10 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/10 Valori immobiliari tratti da fonti indirette

a.8/10 Certificato di stato civile e di residenza

- a.9/10 Comunicazione dell'amministratore di condominio
- a.10/10 Attestazione di invio alle parti

Invio e osservazioni

In data 14 febbraio 2026, la presente relazione a mezzo pec è stata inviata alla parti. Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL. 10/10]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza,** è possibile **far pervenire a mezzo di posta elettronica certificata** eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.

Privacy

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" - G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 14 febbraio 2026

L'esperto
arch. Marco Filipponio

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

Firmato Da: MARCO FILIPPONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68022d8e01f16f4dde57bccbf7b90b21