

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

G.E. Dott.ssa Miriam Valenti

PROC. n. 256/2024 e 168/2025 R.G.E.

Arch. Diana Caldarone

Napoli 9 ottobre 2025

Proc. RGE n. 256/2024 – 168/2025

1



INDICE

PREMESSA.....	PAG.3
OPERAZIONI PERITALI.....	PAG.4
CONTROLLO PRELIMINARE.....	PAG.5
QUESITO 1- Identificare i beni oggetto del pignoramento.....	PAG.6
QUESITO 2- Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.....	PAG.8
QUESITO 3 – Procedere alla identificazione del bene pignorato.....	PAG.15
QUESITO 4 –Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	PAG.20
QUESITO 5- Ricostruire tutti i passaggi di proprietà.....	PAG.22
QUESITO 6 -Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....	PAG.23
QUESITO 7- Verificare lo stato di possesso.....	PAG.28
QUESITO 8- Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	PAG.28
QUESITO 9- Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	PAG.31
QUESITO 10- Verificare pesi ed oneri di altro tipo.....	PAG.31
QUESITO 11- Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti.....	PAG.31
QUESITO 12- Valutare complessivamente i beni.....	PAG.31
QUESITO 13- Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare la sola quota.....	PAG.35
QUESITO 14 - Acquisire certificato di stato civile dell’esecutato.....	PAG.35
ELENCO ALLEGATI.....	PAG.37





TRIBUNALE DI NAPOLI



XIV SEZIONE CIVILE



Ill. mo G. E. Dott.ssa Miriam Valentini

Proc. n. 256/2024 e 168/2025 RGE



PREMESSA



La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 27/08/2024 veniva nominata esperto stimatore nella Proc. n. 256/2024 RGE.



In data 02.12.2025, la sottoscritta depositava il Controllo della Documentazione da cui emergeva che gli esecutati avevano acquistatao, con atto di compravendita a firma Notar Alfonso Monda del 12.06.2002 , l'immobile accatasto al NCEU fog. CHI/13 - p.lla 85 -**sub 25 (ex sub 16 e sub 21)** piano II° interno 14 (**oggetto del pignoramento**) e il lastrico solare accatasto al NCEU fog. CHI/13 - p.lla 85 -**sub 27 (ex sub 23) piano III° (non oggetto del pignoramento)**.



Inoltre, nel contratto di mutuo l'ipoteca era solo sull'immobile sub 25 e, durante il sopralluogo del 04.10.2024, si constatava che sul lastrico solare (sub 27), raggiungibile solo da una scala interna sita all'interno dell'appartamento oggetto di causa (sub 25), erano stati realizzati vari abusi per i quali risultava aperto un fascicolo di contenzioso amministrativo. (Cfr. all.12)



Il G.E.dott. Valerio Colandrea, letta l'istanza scriveva di proseguire per il sub pignorato (sub 25).



Proc. RGE n. 256/2024 – 168/2025



Pertanto in data 18.01.2025, la sottoscritta depositava la relazione di stima.

In data 17.06.2025 in sede di udienza, il G.E.dott.Valerio Colandrea disponeva che gli ausiliari procedessero *"agli adempimenti di cui all'incarico anche in ordine al bene pignorato a seguito di estensione del pignoramento, integrandosi in particolare la relazione di stima."*

Premesso ciò, la sottoscritta ha proceduto alla redazione di un'ulteriore relazione, comprendente anche il lastrico solare sub 27. In questa nuova relazione, per garantire maggiore chiarezza, verranno ripetute le informazioni già fornite nella risposta ai quesiti della relazione precedente, con l'integrazione dei dettagli relativi al sub 27.

OPERAZIONI PERITALI

L'esperto per accertare che lo stato dei luoghi non fosse stato modificato dall'accesso del 04.10.2024, ne fissava un ulteriore il giorno 10.09.2025 ore 10.00 in accordo con il debitore il sig. (Cfr. all. 1a)

Giunta sul posto - Napoli - Vico Santa Maria della neve, 28 - ad attenderla incontrava l'esecutato, il sig. il quale si rendeva disponibile affinché l'esperto eseguisse il sopralluogo, facendo tutte le verifiche ed i rilievi fotografici, le cui risultanze confermavano quanto rilevato nell'accesso precedente.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, la sottoscritta ritiene di poter riferire in maniera esauriente in ordine ai quesiti postigli in mandato, con la presente relazione di perizia così suddivisa:

1) PREMESSA

- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) CONTROLLO PRELIMINARE
- 4) RISPOSTE AL MANDATO.

Si precisa che saranno allegati alla presente relazione tutti gli allegati della precedente con i dovuti aggiornamenti ed integrazioni.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all'art. 567c.p.c..

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per l'immobile pignorato sito in Napoli alla Vico Santa Maria della Neve n. 28, Interno 14, Piano II°-III°, i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e il certificato di residenza storica dell'esecutato, per cui la sottoscritta ha provveduto ad acquisirli. (Cfr. all.6)

I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, risalgono all'atto di compravendita a firma Notar Dr. Alfonso Monda del 12.06.2002 , trascritto in data 17.06.2002 (Cfr. all.4) acquisito dalla sottoscritta.

La sottoscritta ha acquisito anche l'atto di divisione ante ventennio a firma Notar Giuseppe Salvi 23.09.1998 (Cfr. all.5)

Dichiara che è fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni sancito dall' art. 2650 c.c..



RISPOSTE AL MANDATO

QUESITO N. 1 Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.

I beni oggetto del pignoramento sono **piena proprietà** dell'appartamento sito in Napoli alla Vico Santa Maria della Neve n. 28, Interno 14, Piano II°, accatastato al NCEU del Comune di Napoli, Sez. CHI, Foglio 13, part. 85, **sub 25**, cat. A/4, classe 6, vani 3,5, Totale: 62 m² Totale escluse aree scoperte 62 m², R.C. euro 488,05 e lastrico solare accatasto al NCEU fog. CHI/13 - p.lla 85 -**sub 27**, cat. F/5, consistenza 57 m², piano III°.

Il sig. _____ è proprietario per 1/2 degli immobili in regime di comunione dei beni con _____, proprietaria per 1/2 degli immobili.

L'esperto precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati.

Durante i sopralluoghi si è constatato che sul lastrico solare (sub 27), raggiungibile solo da una scala interna sita all'interno dell'appartamento oggetto di causa (sub 25), sono stati realizzati vari abusi, per i quali risulta aperto un fascicolo di contenzioso amministrativo. (Cfr. all.12)

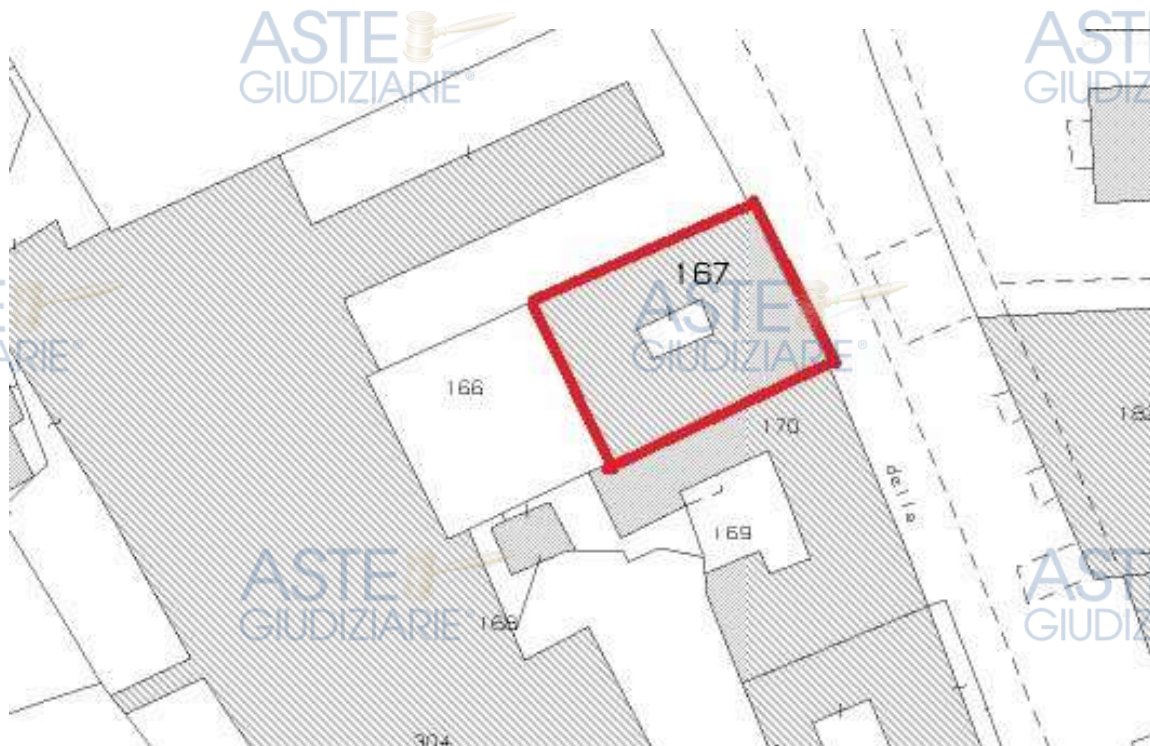
Premesso ciò, la sottoscritta non ha individuato difformità con l'identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione dell'area e del complesso immobiliare pignorato, fa seguito la foto satellitare reperita mediante Google Earth, dal cui confronto con l'estratto di mappa si può facilmente dedurre che sia l'area che le sagome degli immobili sono sovrapponibili.





Individuazione sagoma del fabbricato rilevata dalla mappa satellitare.

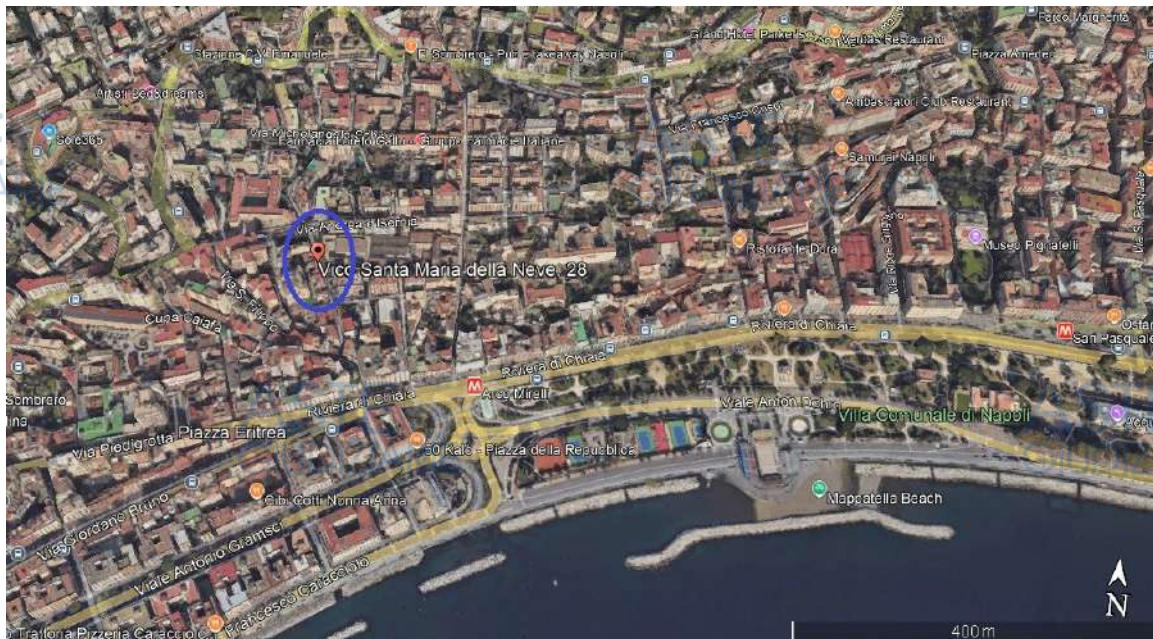


Estratto di mappa - N.C.T. del Comune di Napoli al fl. 191, p.lla 167 individuazione area e immobile pignorato.

QUESITO N. 2 : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, è sito in Napoli alla Vico Santa Maria della Neve n. 28, Interno 14, Piano II°-III°.

Vico Santa Maria della Neve è una strada posta alle spalle della Riviera di Chiaia.



Il fabbricato, a cui appartiene l'immobile, ha una struttura portante in muratura di tufo, non é presente il servizio di portineria; ai singoli appartamenti vi si accede solo mediante scala interna; il fabbricato si presenta nel complesso in un pessimo stato di manutenzione.

L'androne di ingresso del palazzo ha il pavimento in ceramica, il rivestimento alle pareti è in vernice semplice.



L'unità immobiliare:

- presenta destinazione d'uso "abitazione"
- è ubicata a piano II °-III° ;
- confini dell'appartamento in senso orario: cassa scale, corte proprietà aliena, appartamento int. 13 (fog. CHI/13-p.la 85-sub. 29) e ballatoio.
confini del lastrico solare in senso orario: lastrico solare sub 29, cortile fabbricato, lastrico solare sub 22 e corte proprietà aliena.
- è occupato dagli esecutati;
- l'appartamento è composto da: cucina, n. 1 bagno e soggiorno in cui è posta una scala che conduce al piano superiore composto da n. 2 camere da letto, di cui una con cabina armadio e n. 1 bagno in comune con le camere da letto, oltre al terrazzo raggiungibile da una scala composta da n. 4 scalini;
- la distribuzione degli ambienti è così suddivisa: dalla porta di entrata si accede ad una cucina di mq 17.50 in cui è posto un bagno di mq 5.35; dalla cucina si accede ad un soggiorno di mq 20.71 in cui è posta una scala che conduce al piano superiore composto da due camere da letto ciascuna di mq 13.70 e mq 7.90; la camera più ampia ha una cabina armadio di mq 5.50, un bagno di mq 3.46; completa il piano un terrazzo di mq 18.40 raggiungibile dopo aver percorso una scala di 4 scalini. L'immobile versa in un buono stato di conservazione e presenta finiture di buona qualità; i pavimenti sono: nell'ingresso di graniglia di marmo, nel bagno sono in ceramica; le pareti sono verniciate con pittura lavabile tranne dietro il piano cottura della cucina e nel bagno in cui sono in ceramica.

Pertanto ciò la **superficie commerciale** è:

H media interna:

3.00 m a piano II° - 2.30 m a piano III°

Sup. lorda appartamento	107.00 mq
Sup. netta appartamento	85,00 mq
Sup. terrazzo	14 mq

Relativamente alla superficie del terrazzo non sono stati considerati mq 4.40, in quanto risultano essere un ampliamento dello stesso.

Sup. commerciale complessiva: determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *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, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)*

Sup. commerciale complessiva =

(Sup. resid. lorda x coeff. ragguaglio) + (Sup. resid. terrazzo x coeff. ragguaglio) =

$$(107 \text{ mq} \times 1) + (14 \times 0.30) = 107 \text{ mq} + 4.2 \text{ mq} = 111.20 \text{ mq} \sim \mathbf{111 \text{ mq}}$$

Ricapitolando schematicamente le finiture:

Pavimenti: graniglie di marmo e ceramica;

Pareti: verniciate con pittura lavabile, nella cucina dietro il piano cottura e nei bagni è in ceramica;

Porta d'ingresso: blindata;

Porte interne: in legno;

Infissi: gli infissi esterni sono realizzati in alluminio di colore bianco con blindate in ferro.

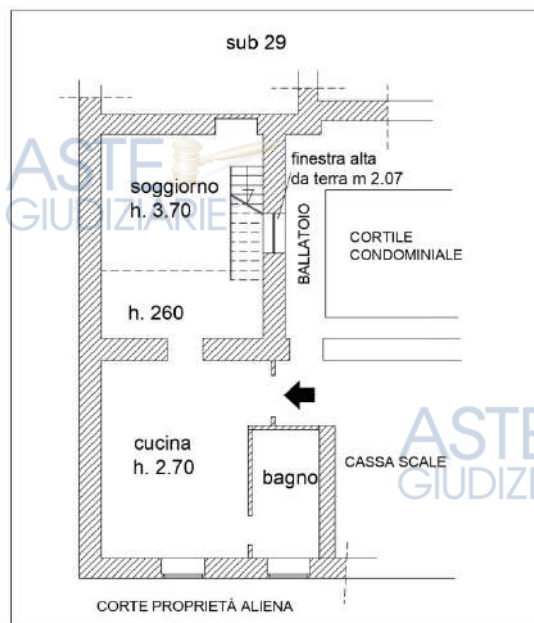
Impianti: elettrico; idrico; telefonico; antenna tv; presenza di boiler elettrico per l'acqua calda, condizionatori caldo/freddo.

Stato manutenzione: buono.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), l'esperto ha previsto la redazione, il cui costo si stima euro 250,00 oltre IVA e C.P..

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO II°

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

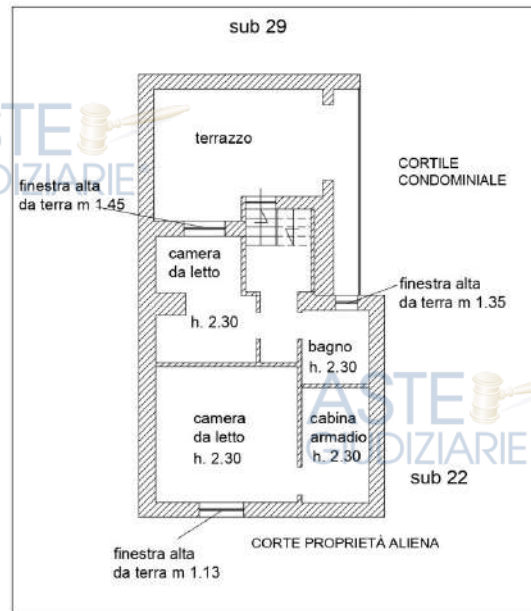
Proc. RGE n. 256/2024 – 168/2025

12



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO III°

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Proc. RGE n. 256/2024 – 168/2025

14

ASTE
GIUDIZIARIE®



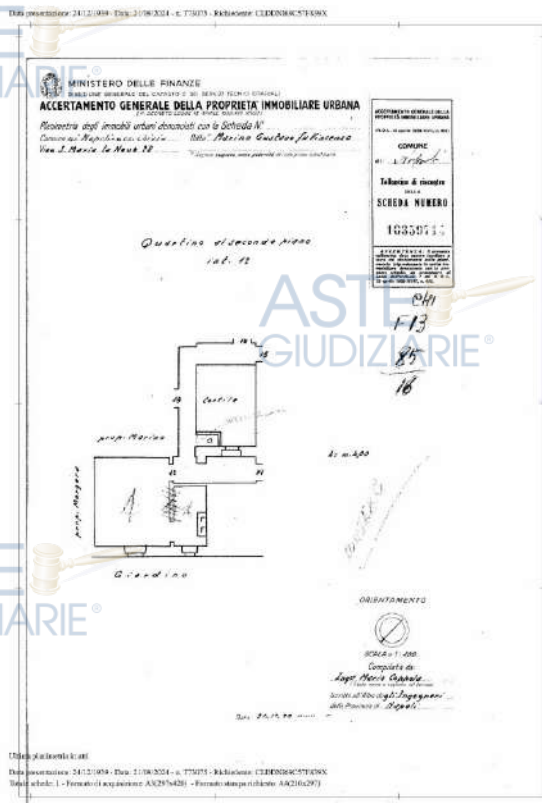
QUESITO N. 3 Identificare catastalmente l'immobile.

L'appartamento a piano II° è accatastato al NCEU del Comune di Napoli, **Sez. CHI, Foglio 13, part. 85, sub 25**, cat. A/4, classe 6, vani 3,5, Totale: 62 m² Totale escluse aree scoperte 62 m², R.C. euro 488,05; il lastrico solare a piano III° è accatastato al NCEU del Comune di Napoli, **Sez. CHI, Foglio 13, part. 85, sub 27**, cat. F/5, consistenza 57 m².

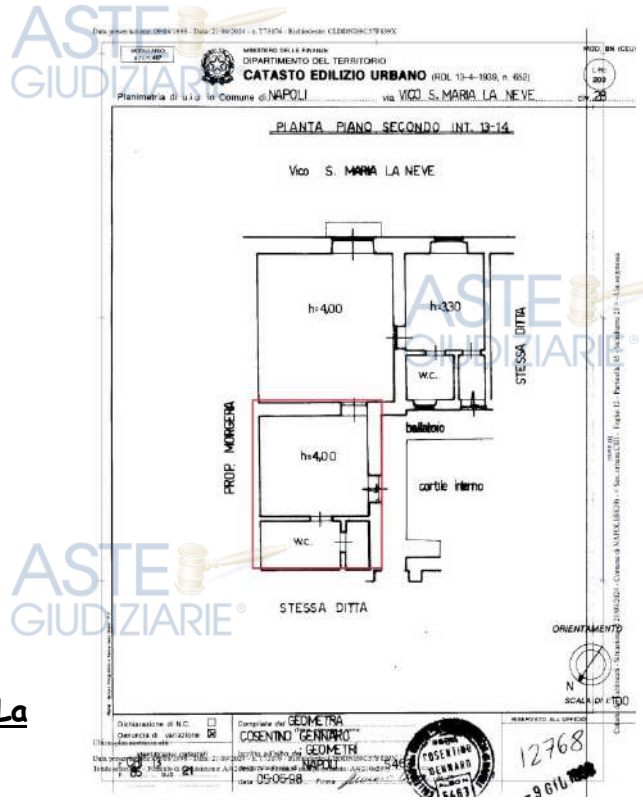
L'immobile sorge su **particella di terreno 167 del foglio 191**. (Cfr. all.21)

L'immobile **sub 25** oggetto della procedura deriva da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/05/2002 Pratica n.278894; con tale pratica sono stati soppressi i sub 16 e sub 21 e si è originato l'attuale sub 25.(Cfr. all.10)

Da ricerche presso l'Agenzia del Territorio si sono recuperate le planimetrie dei subalterni soppressi.(Cfr. all. 18-19)

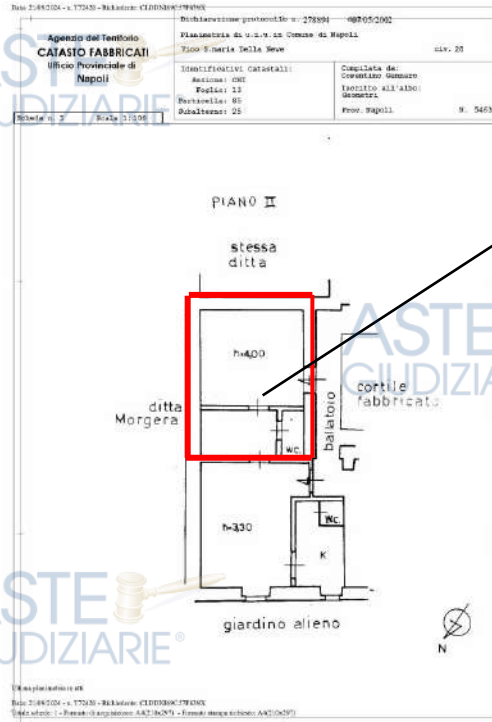
PLANIMETRIA SUB 16**PLANIMETRIA SUB 21**

La



fusione del sub 16 con l'area evidenziata in rosso del sub 21 ha originato l'attuale sub 25.

PLANIMETRIA SUB 25



Area derivante dalla fusione e frazionamento del sub 21.

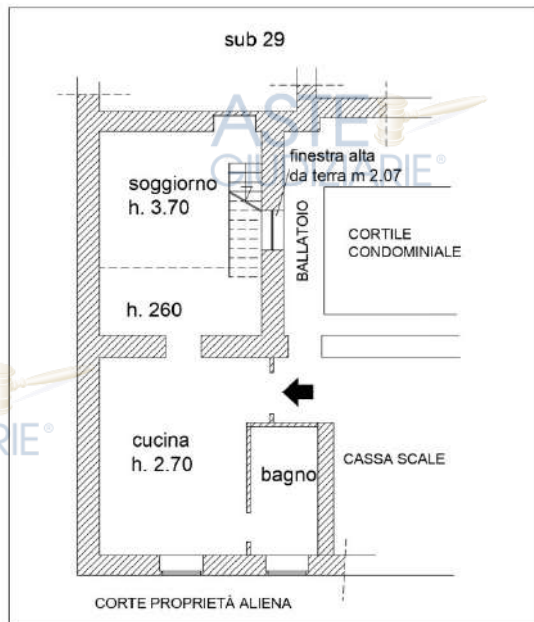
L'esperto ha accertato che esiste corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Dal confronto della planimetria catastale (sub 25) con lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità:

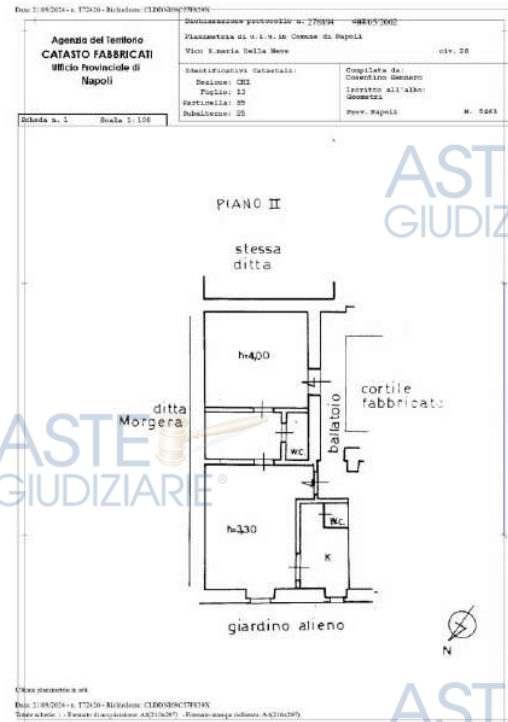
1. nel bagno attuale - K nella planimetria catastale - la finestra è stata ampliata;
2. sono stati demoliti dei tramezzi;
3. l'accesso dal ballatoio è stato tompagnato;
4. nel soggiorno è presente una scala di collegamento al piano superiore.
5. i due vani sono separati da un muro in tufo di spessore superiore al tramezzo rappresentato in planimetria catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA STATO ATTUALE



PLANIMETRIA CATASTALE



Per quanto concerne gli adempimenti da presentare per sanare tali difformità si rimanda al quesito 6.

ASTE
GIUDIZIARIE®

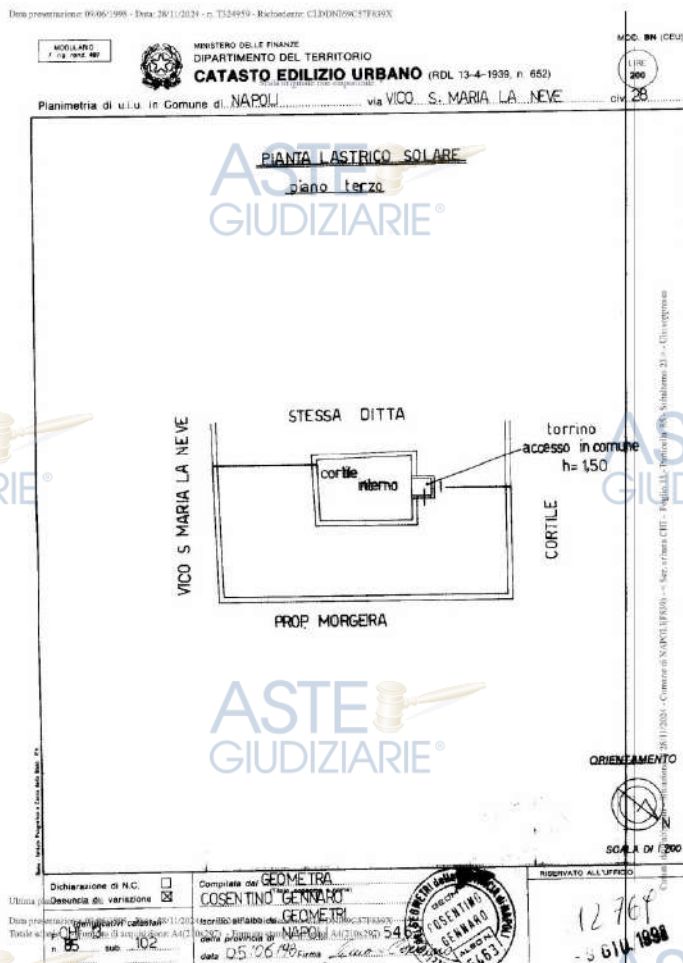
Il lastrico solare sub 27 oggetto della procedura deriva da una VARIAZIONE del 09/06/1998 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA AFFERENTI A CHI/13/85/20 CHI/13/85/21 (n. 12769.1/1998); successivamente vi è una DIVISIONE del 08/05/2002 Pratica n. 282883, con tale pratica è stato soppresso il sub 23 e si è originato l'attuale sub 27.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da ricerche presso l'Agenzia del Territorio si sono recuperate le planimetrie del subalterno 23 soppresso.

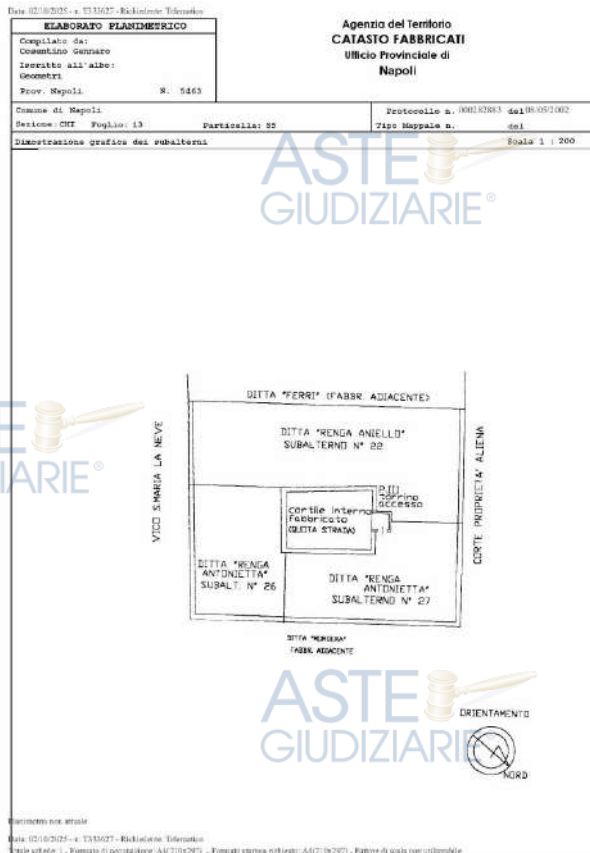
ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA SUB 23

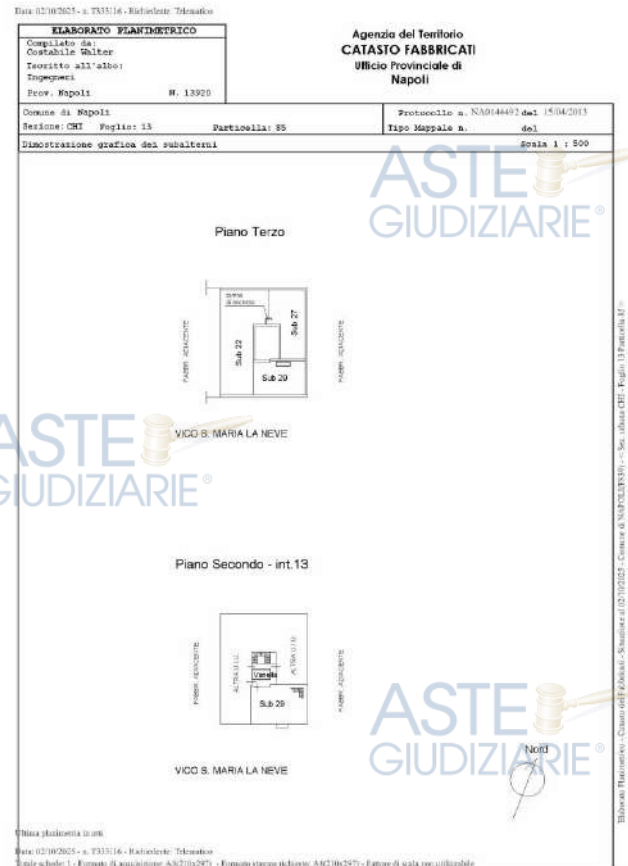


Al lastrico solare sub 27 non è associata una planimetria (Cfr. all.16) ma sono presenti gli elaborati planimetrici del 2002 e del 2013 da cui si evincono i confini e si comprende come è stato diviso il subalterno originario 23. (Cfr. all.24)

ELABORATO PLANIMETRICO 2002



ELABORATO PLANIMETRICO 2013



Dal confronto dell'elaborato planimetrico con il rilievo del sub 27 si evince che:

1. risulta ampliata la superficie del lastrico
 2. sono state realizzate: due camere da letto di cui una con camera armadio, un bagno;
- non sono state rispettate le altezze minime in quanto risultano essere m.2.30.



La freccia rossa
indica
l'ampliamento di
superficie.

Per chiarezza il sub 26, presente nell'elaborato planimetrico del 2002, con VARIAZIONE del 15/04/2013 Pratica n. NA0144492 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29548.1/2013) è stato soppresso e si è originato il sub 24 ed il sub 29.

Per quanto concerne gli adempimenti da presentare per "sanare" le difformità riscontrate si rimanda al quesito 6.

QUESITO N. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Tipologia: appartamento;

Quota di proprietà: piena proprietà per 1000/1000;

Ubicazione: in Napoli alla Vico Santa Maria della Neve n. 28, Interno 14, Piano II° - III°.

Composizione: Cucina, bagno e soggiorno in cui è posta una scala che conduce al piano superiore composto da n. 2 camere da letto, di cui una con cabina armadio e n. 1 bagno in comune con le camere da letto oltre al terrazzo raggiungibile da una scala composta da n.4 scalini.

Esposizione: Nord-ovest;

Stato di occupazione: occupato dagli esecutati.

confini dell'appartamento in senso orario: cassa scale, corte proprietà aliena, appartamento int. 13 (fog. CHI/13-p.lla 85-sub. 29) e ballatoio.

confini del lastrico solare in senso orario: lastrico solare sub 29, cortile fabbricato, lastrico solare sub 22 e corte proprietà aliena.

Dati Catastali piano II°: al NCEU del Comune di Napoli, Sez. CHI, Foglio 13, part. 85, sub 25, cat. A/4, classe 6, vani 3,5, Totale: 62 m² Totale escluse aree scoperte 62 m², R.C. euro 488,05.

Lastico: accatasto al NCEU fog. CHI/13 - p.lla 85 -sub 27,cat. F/5, consistenza 57 m², piano III°.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi del sub 25 (piano II°) non è conforme alla planimetria catastale:

1. nel bagno attuale - K nella planimetria catastale - la finestra è stata ampliata;
2. sono stati demoliti dei tramezzi;
3. l'accesso dal ballatoio è stato tompagnato;
4. nel soggiorno è presente una scala di collegamento al piano superiore.
5. i due vani sono separati da un muro in tufo di spessore superiore al tramezzo rappresentato in planimetria catastale.

Pertanto sono stati previsti i costi di rettifica catastale che si stimano euro 300,00 previa presentazione di una SCIA in sanatoria, il cui costo in via prudenziale è di euro 3.500,00, per il ripristino dell'ampiezza della finestra il costo è stato stimato euro 1.500,00.

Per il lastrico solare (sub 27) non è presente presso l'Agenzia del Territorio una planimetria catastale, l'unico confronto è stato possibile farlo con l'elaborato planimetrico, da cui si è evinto che:

1. risulta ampliata la superficie del lastrico;
2. sono state realizzate due camere da letto di cui una con camera armadio e un bagno; non sono state rispettate le altezze minime in quanto risultano essere m.2.30.

Sono stati previsti i costi di ripristino dello stato dei luoghi che si stimano in via prudenziale in euro 60.000,00, oltre alla presentazione di una C.I.L.a per demolizione il cui costo si stima euro 2.500,00.

Per una migliore descrizione si rimanda all'allegato grafico e fotografico (Cfr. all. 2-3)

Concessioni: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato prima del al 1° settembre 1967 e comunque in data anteriore al Regio Decreto del 27 luglio 1934 n. 1265.

Abusi: Gli abusi sono stati realizzati sul lastrico solare (sub 27) raggiungibile solo tramite scala posta a piano II° (sub 25). Tali abusi sono consisiti nella realizzazione

di n. 2 camere da letto di cui una con cabina armadio, n.1 bagno in comune alle due camere da letto oltre al terrazzo raggiungibile da una scala composta da n. 4 scalini; per tali abusi è presente un'ordinanza di demolizione e sono stati previsti i costi di demolizione.

Destinazione Urbanistica: L'immobile ricade in zona A - Insediamenti di interesse storico- - art. 26- Non ci sono vincoli ai sensi del D.L. 42/2004 - Rientra nel perimetro del centro edificato - Area stabile per i vincoli geomorfologici - Nessun vincolo idrogeologico e archeologico.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 245.000,00

QUESITO N. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Anno 1998

- in data 23 settembre 1998 con atto di divisione a firma Notar Giuseppe Salvi | trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 17.06.2002 ai nn. | la sig.ra | accetta la piena proprietà di vari immobili tra i quali gli immobili accatastati al NCEU al Fog. CHI/13 - p.lla 85-sub 16 e al sub 21, che sono quelli da cui è derivato, successivamente alla fusione ed al frazionamento, l'immobile oggetto della procedura. (Cfr. all.5)

Anno 2002

- in data 12.06.2002 con atto di compravendita a firma Notar Alfonso Monda | trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 05.08.2008 ai nn. | la sig.ra | vende ai signori | l'appartamento accatastato al NCEU al Fog. CHI/13 - p.lla 85-sub 25 (ex sub 16 e sub 21) ed il lastrico



solare accatastato al NCEU al Fog. CHI/13 - p.lla 85-sub 27 (ex sub 23).

Nell'atto viene precisato: "Tra le parti si conviene quanto segue: la parte acquirente consente alla sig.ra _____ l'accesso temporaneo al

lastrico solare sub 26 di proprietà di quest'ultima - attraverso il lastrico solare sub 27 acquistato con quest'atto tale facoltà potrà essere esercitata fino a quando detto lastrico sub 26 non sarà da essa

alienato a favore di terzi. In tale ultimo caso la sig.ra

dovrà includere - in sede di trasferimento di detto lastrico



sub 26 - l'obbligo da parte del terzo acquirente che l'accesso allo stesso dovrà avvenire esclusivamente mediante la realizzazione di una scala interna all'abitazione sottostante int. 15 che sarà trasferita unitamente al più volte citato lastrico. (Cfr. all.4)

QUESITO N. 6 Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile è stato realizzato prima del 1° settembre 1967 e comunque in data anteriore al Regio Decreto del 27 luglio 1934 n. 1265.



Dal confronto dello stato dei luoghi del sub 25 con la planimetria catastale, si sono riscontrate le seguenti difformità:

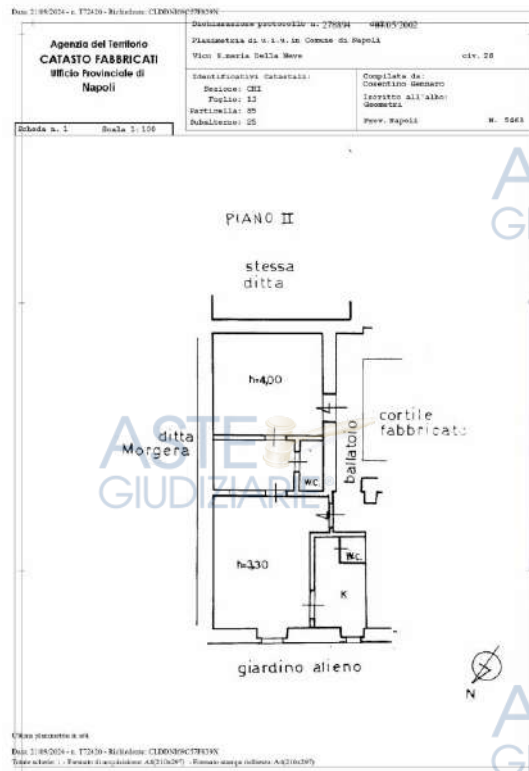
1. nel bagno attuale - K nella planimetria catastale - la finestra è stata ampliata;
2. sono stati demoliti dei tramezzi;
3. l'accesso dal ballatoio è statoompagnato;
4. nel soggiorno è presente una scala di collegamento al piano superiore;
5. la cucina ed il soggiorno sono separati da un muro in tufo di spessore superiore al tramezzo rappresentato in planimetria catastale.



PLANIMETRIA STATO ATTUALE



PLANIMETRIA CATASTALE



Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune Napoli non risultano pratiche edilizie C.I.L.a., SCIA, DIA. (Cfr. all.11)

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Condono Edilizio non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, 724/94 e 326/03. (Cfr. all.13)

Pertanto, non essendoci alcun titolo edilizio ai fini della legittimità dell'opera edilizia, non essendoci domande di Condono Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03, lo scrivente esperto è dell'avviso che l'eventuale acquirente al fine di rendere conforme l'immobile ai titoli edilizi dovrà eseguire quanto di seguito specificato:

- relativamente alla difformità al punto 1 - ampliamento della finestra nel bagno
- , si dovrà ripristinare l'ampiezza della stessa, come rappresentata nella planimetria catastale, il cui costo si stima in via prudenziale euro 1.500,00;

- per le difformità al punto 2 - demolizione di tramezzi - e al punto 4 - la presenza della scala nel soggiorno - si dovrà presentare una SCIA in sanatoria il cui costo si stima in via prudenziale euro 3.500,00;

- per la difformità al punto 3 - tompagnatura del vano di accesso all'immobile dal ballatoio - la sottoscritta ritiene sia necessario eseguire un aggiornamento catastale che contempli tutte le difformità riscontrate;

- per la difformità al punto 5. - la cucina ed il soggiorno sono separati da un muro in tufo di spessore superiore al tramezzo rappresentato in planimetria catastale - l'esperto ritiene sia dovuta ad un'errata rappresentazione planimetrica;

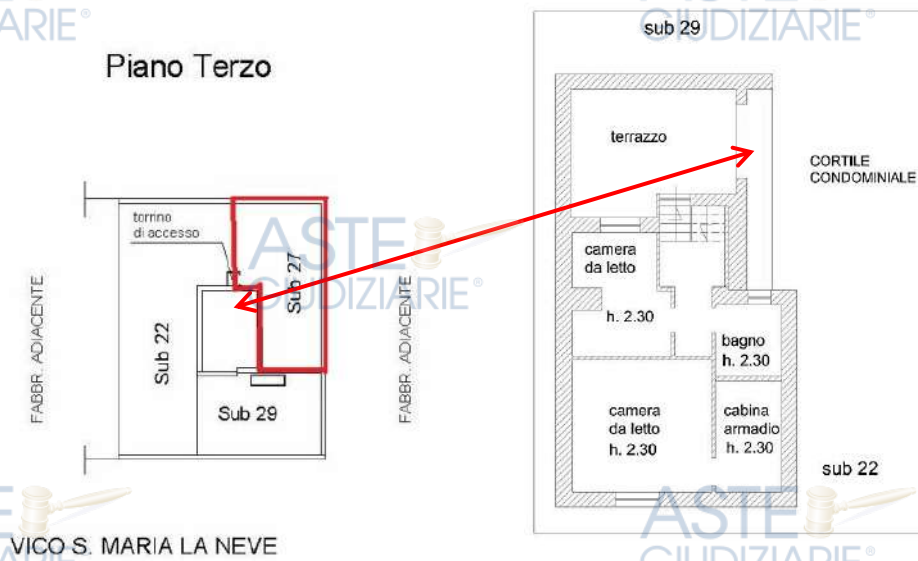
In seguito si dovrà presentare un aggiornamento catastale.

Ai fini della rettifica si stima:

- euro 250,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato;
- euro 70,00 per tributi all' Agenzia dell' Entrate per presentazione DOCFA.

Per il lastrico solare (sub 27) non è presente presso l'Agenzia del Territorio una planimetria catastale (Cfr. all.16), l'unico confronto è stato possibile farlo con l'elaborato planimetrico, (Cfr. all.24) da cui si è evinto :

1. risulta ampliata la superficie del lastrico;
2. sono state realizzate due camere da letto di cui una con camera armadio e un bagno; non sono state rispettate le altezze minime in quanto risultano essere m.2.30.



La freccia rossa
indica
l'ampliamento di
superficie.

Da ricerche presso l'ufficio Antiabusivismo è risultato un fascicolo di
Contenzioso Amministrativo n. 1845/02 intestato a
+ relativo ad un ampliamento effettuato sul
lastrico solare (sub 27) per il quale è presente un'ordinanza di demolizione
con ripristino dello stato dei luoghi.

Si riporta quanto indicato nell'ordinanza: (Cfr. all.12)

- ⇒ **Ampliamento volumetrico mediante nuovo solaio di mq. 42 strutturato in ferro e laterizi a quota d'impalcato più m. 1,20 dal solaio di copertura originario previo innalzamento della muratura perimetrale preesistente, ricavando di fatto un'altezza utile di m. 2,70 dal solaio di calpestio sottostante.**
- ⇒ **Apertura di un nuovo vano di affaccio esterno di m. 0,80 x 1,50.**

Si fa presente che nel fascicolo di Contenzioso Amministrativo relativo agli abusi realizzati su lastrico solare si parla di una DIA presentata in data 23.02.2003.

Di tale DIA non viene fatta alcuna menzione nella certificazione rilasciata alla sottoscritta dalla persona preposta dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, e nell'oggetto della certificazione è riportato un periodo temporale - 2010/2024- che nella richiesta non è stato MAI inserito. (Cfr. all.11)

All'interno del fascicolo di contenzioso si fa riferimento anche ad un altro immobile sito in Vico Santa Maria della Neve, 25 (NCEU fog. CHI/13 - p.lla 85-sub 18), occupato da omonimo dell'esecutato, che non riguarda l'immobile in oggetto.

La sottoscritta ritiene che l'ingiunzione di demolizione è una misura sanzionatoria prevista per contrastare l'abusivismo edilizio e garantire il ripristino della legalità in ambito urbanistico e territoriale.

L'aspetto interessante e significativo di questa misura, come emerge dalla sentenza della Corte di Cassazione (n. 24719/2025), è che l'ordine di demolizione può essere confermato anche nel caso di tentativi di sanatoria o modifiche successive all'opera abusiva. Questo aspetto sottolinea la posizione severa della giurisprudenza nei confronti di chi realizza opere senza rispettare le normative, anche se successivamente vengono proposti interventi per cercare di legittimare l'abuso.

Questo approccio evidenzia come la normativa in materia di edilizia abusiva tuteli il rispetto delle leggi urbanistiche anche al di là delle modifiche o delle dichiarazioni di intento del proprietario.

L'ordine di demolizione, quindi, si configura come un provvedimento volto a ripristinare lo stato dei luoghi originario, senza la possibilità di "sanare" la violazione solo con successivi aggiustamenti. Questo principio si inserisce in una più ampia strategia di contrasto all'abusivismo edilizio, fondamentale per la salvaguardia del territorio e per la sicurezza degli edifici stessi.

Pertanto la scrivente è dell'avviso che l'eventuale acquirente, al fine di rendere conforme l'immobile ai titoli edilizi, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi.

Per il ripristino dello stato dei luoghi sopradescritto, si dovranno eseguire dei lavori edili sinteticamente specificati come segue:

1. Demolizione delle sopraelevazioni;

2. Tinteggiatura nelle zone interessate dai ripristini.

3. Ripristino del lastrico solare allo stato originario, come era prima degli interventi non autorizzati.

I costi, stimati a corpo, per tale ripristino ammontano a circa € 60.000,00 (comprensivi di manodopera, oneri per la sicurezza, trasporto a discarica e smaltimento), previa presentazione di C.I.L.a di demolizione di opere abusive, le cui spese tecniche possono essere stimate in circa 2.500,00 euro.

La sottoscritta desidera chiarire che, in qualsiasi circostanza, resta valido il potere autoritativo degli organi competenti. Ciò include ogni provvedimento consequenziale o correlato alla situazione giuridica e di fatto del bene in questione, nonché le eventuali variazioni degli importi già indicati nella perizia e quelli che potrebbero essere determinati dagli stessi organi o derivare dal ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile rientra nella **zona A** - Insediamenti di interesse storico - art. 26; l'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. - Rientra nel perimetro del centro edificato - Area stabile per i vincoli geomorfologici - Nessun vincolo idrogeologico e archeologico.

QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell' immobile.

L'immobile è occupato dagli esecutati che vi risiedono con i due figli di anni 14 e 18.

QUESITO N. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L' esperto ha verificato che per l'immobile:

a) non ci sono altre procedure esecutive;



- b) non ci sono altri procedimenti giudiziari civili;
- c) non esiste amministrazione condominiale;
- d) non ci sono vincoli storici, artistici, archeologici.
- e) sull'immobile pignorato (sub 25) non risulta l'esistenza di diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, domande giudiziali e/o giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi né acquisizioni al patrimonio comunale; **in ordine agli ambienti creati sul lastrico solare (sub 27) esiste un'ordinanza di demolizione.**



Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in euro 250,00.
- Costi di ripristino ampiezza finestra euro 1.500,00.
- Presentazione SCIA in sanatoria euro 3.500,00.
- Demolizione della sopraelevazione e ripristino del lastrico a com'era prima degli abusi euro 62.500,00.
- Aggiornamento catastale euro 320,00.



Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

I pesi che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quelli che potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione sono i seguenti:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.¹
- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile.²
- Imposta di bollo di €. 59,00.³



¹ art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1

² decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

³ decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3





Cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:



Relativamente al sub 25:



Iscrizioni

- Iscrizione d'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo rogata dal Notaio Monda Alfonso del 12.06.2002 , iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 10.06.2002 ai annotata in rinnovazione in data 9.5.2022 di formalità in favore e contro

I . e per la complessiva somma di Euro 128.000,00 (capitale di Euro 119.000,00)

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Napoli il 27.03.2024 ,trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 15.05.2024 ai di formalità in favore di (Richiedente: Dott.ssa .) contro e ,sull'immobile oggetto della procedura (sub

25).



Proc. RGE n. 256/2024 – 168/2025



30



Relativamente al sub 27:

- Pignoramento notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Napoli il 28.03.2024 ,trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 05.05.2025 ai di formalità in favore di (Richiedente: Dott.ssa ,

) contro

sull'immobile oggetto della procedura (sub

27).(Cfr.all.23)

QUESITO N. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni oggetto di causa non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 Verificare l' esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

QUESITO N. 11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non esiste amministrazione condominiale.

QUESITO N. 12 Procedere alla valutazione dei beni.

Lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di *stima sintetica* che si effettua in base ai parametri tecnici, cioè metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare;



pertanto la stima sintetica è riferita al parametro €/mq assumendo i valori desunti da un' accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l' OMI dell' Agenzia del Territorio) e pubblicazioni specializzate.

La zona in cui si trova l'immobile (zona definita "B16 Centrale/CHIAIA/ANTICA dall'OMI) (Cfr. all.21), per la categoria catastale A/4 - abitazioni di tipo popolare - le quotazioni secondo l' OMI e il Borsino immobiliare (Cfr. all. 21) sono le seguenti:

Quotazioni OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2850	4400	L	8,4	12,8
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2900	L	5,6	8,4
Box	Normale	1950	2950	L	8,2	12,2

Quotazioni del Borsino Immobiliare



ASTE GIUDIZIARIE®

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 3.071	Valore medio Euro 4.090	Valore massimo Euro 5.109
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------



ASTE GIUDIZIARIE®

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 2.682	Valore medio Euro 3.574	Valore massimo Euro 4.467
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------



ASTE GIUDIZIARIE®

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 1.990	Valore medio Euro 2.509	Valore massimo Euro 3.028
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Nel caso specifico dell'immobile oggetto di causa si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Facendo una media tra i valori massimi delle abitazioni economiche delle quotazioni OMI- euro 2.900,00 - e i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni del Borsino Immobiliare - euro 3.028,00 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di **euro 2.964,00**.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- caratteristiche posizionali estrinseche dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- caratteristiche posizionali intrinseche dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- caratteristiche tecnologiche dovute alla rifinitura e stato di conservazione dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- caratteristiche produttive dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in

"Principi di economia ed estimo" e qui riportati :

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

Ne consegue: **Prezzo a mq. in euro 2.964,00**; per cui:

- caratteristiche posizionali estrinseche .. Kpe 0.28
- caratteristiche posizionali intrinseche .. Kpi 0.18



- caratteristiche tecnologiche
- caratteristiche produttive



Kt 0.25

Kp 0.10

Tot. K 0.81

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 2.964,00 \text{ €/mq} \times 81\% = \text{€ } 2.400,84$$

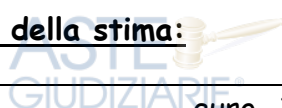
Tenuto conto che l'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq.

111,00, pertanto il valore dell'immobile risulta essere:

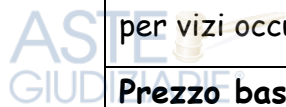
$$2.964,00 \text{ €/mq} \times 111,00 \text{ mq} = \text{euro } 329.004,00$$



Adeguamenti e correzioni della stima:



Stima immobile	euro 329.004,00 -
Rispristino ampiezza finestra	euro 1.500,00 -
Presentazione S.C.I.A. in sanatoria	euro 3.500,00 -
Costi di demolizione	euro 62.500,00 -
Aggiornamento catastale	euro 320,00 -
Certificazione energetica	euro 250,00 -
Riduzione (5%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro 16.450,20 -
Prezzo base d'asta	euro 244.483,80 ~ euro 245.000,00



QUESITO N. 13 Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota.

La casistica del quesito non ricorre nella presente procedura esecutiva.

QUESITO N. 14 Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sig. _____ ha contratto matrimonio in data 26.01.2000 con la sig.ra _____
dall' estratto di matrimonio non sono
presenti annotazioni a margine. (Cfr. all.6)

Il sig. _____ e la sig.ra _____ sono residenti dal 15.01.2004 in
(Cfr. all.6)

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato
conferito e dei mezzi d' indagine a disposizione tanto in adempimento del
mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 09.10.2025

L' esperto stimatore
Arch. Diana Caldarone
(relazione sottoscritta digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Elenco allegati:

- 1) N. 1 Verbale d'accesso
- 1a) Verbale di accesso del 10.09.2025
- 2) Rilievi fotografici
- 3) Rilievi grafici
- 4) Atto di compravendita a firma Notar Monda
- 5) Atto di divisione a firma Notar Salvi
- 6) Estratto di matrimonio con annotazioni a margine + certificati di residenza storica
- 7) Ispezione Ipotecaria sull'immobile.
- 8) Ispezione ipotecaria su Re Francesco
- 9) Ispezione ipotecaria su Papa Valentina
- 10) DOCFA per frazionamento e fusione sub 16 e sub 21
- 11) Certificazione Ufficio Edilizia Privata.
- 12) Certificazione Ufficio Antiabusivismo + Fascicolo di Contenzioso amministrativo.
- 13) Certificato Uff. Condonò Edilizio
- 14) Certificato Soprintendenza
- 15) Visura catastale storica e Planimetria sub 25
- 16) Visura catastale storica e dichiarazione Planimetria non rilasciabile sub 27
- 17) Visura catastale storica e Planimetria sub 23
- 18) Visura Storica e Planimetria sub 16
- 19) Visura storica e Planimetria sub 21
- 20) Estratto di mappa
- 21) Banca dati quotazioni OMI + Quotazioni Borsino immobiliare
- 22) Visure ipotecaria aggiornata sul sub 25
- 23) Visura ipotecaria sub 27
- 24) Elaborati planimetrici
- 25) Invio della bozza della relazione alle parti

