



Ing. Giuseppe Vecchione
Centro Direzionale Is. E/5- 80143 NAPOLI
Tel: 081 26 82 85

Nuovo Albo Nazionale Telematico CTU con il n. 70 (ex n.9284 del 1998 Tribunale di Napoli)
P.E.C.: giuseppe.vecchione.13061@ordingna.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI NAPOLI

RGE 308/2024

G.E: DOTT. SSA LAURA MARTANO

Oggetto: ESECUZIONE DI UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore : [REDACTED]

Custode giudiziario: AVV. LUCIA CERQUA

Contenuto Fascicolo:

- RELAZIONE DESCRITTIVA
- ALLEGATI

Data deposito: 31.03.2025

Esperto stimatore

Ing. Giuseppe VECCHIONE



RELAZIONE TECNICA
--



1. Conferimento del mandato

Io sottoscritto ing. Giuseppe Vecchione con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto nel Nuovo Albo Nazionale Telematico CTU con il n. 70 (ex n.9284 del 1998 Tribunale di Napoli) e nominato esperto stimatore nella causa civile **R.G.E. n. 308/2024** promossa dalla sig.ra [REDACTED] contro il sig. [REDACTED], con la presente riferisco su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nell'incarico affidatomi dal G.E., Dott.ssa **LAURA MARTANO**.

2. Premessa

Prima di procedere alla redazione della presente, a seguito di un attento esame delle produzioni e sulla base degli elementi emersi nel corso dei sopralluoghi, desidero esporre una breve ricostruzione degli avvenimenti che hanno portato al procedimento in corso.

La sig.ra [REDACTED], intimava al sig. [REDACTED] il pagamento dell'importo complessivo di **€ 12.684,34** derivante dal mancato versamento del contributo di mantenimento della figlia [REDACTED], come da Decreto n. [REDACTED].

A fronte dell'inadempienza del debitore, la creditrice, per mezzo del suo legale, procedeva alla notifica, nei confronti del sig. [REDACTED], di atto di pignoramento immobiliare e precisamente:

-quota di 1/2 dell'immobile sito in Napoli alla Via Camillo Boldoni n. 19 - piano 3 identificato al C.F.: Sez. POR - Fg. 2 - P.lla 38 - sub. 52 - cat. A/5.

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno **27.01.2025** alle ore 10:30 mi recavo sul luogo di causa, unitamente alla custode, avv. Lucia Cerqua e, nel corso del sopralluogo, **eseguiro un dettagliato rilievo fotografico e metrico del cespite** che risultava in discreto stato di conservazione, come meglio rappresenterò nel seguito. Ho altresì appurato la **non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi** rilevando una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un'area soppalcata.

4. Risposte ai quesiti

4.1. Quesito a: verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato. **L'esperto ricostruirà - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Da un'attenta analisi del fascicolo di causa, ho rilevato che il creditore procedente depositava **una certificazione notarile del 25.06.2024**, a firma della dott.ssa [REDACTED], notaio in Napoli

(NA), in sostituzione dell'estratto catastale attuale e storico, per l'immobile identificato **nella procedura di pignoramento immobiliare del 15.04.2024, notificato dal Tribunale di Napoli e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Napoli 1, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio a favore di [REDACTED]**

[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]. Al fine di rispondere esaurientemente al quesito, ho effettuato un'ispezione ipotecaria on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate: dall'analisi di quest'ultima, unitamente alla certificazione notarile di cui sopra, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, **nel ventennio preso in esame**, ha formato oggetto delle seguenti formalità per il periodo dal **01.06.1994** a tutto il **20.03.2025** con le relative note che di seguito riporto:

Attraverso l'analisi delle **ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI** e il reperimento degli atti notarili, **ho verificato e ricostruito tutti i passaggi di proprietà interessanti l'immobile in oggetto nel ventennio antecedente la data del pignoramento**, confrontando quanto reperito con quanto riportato nella **relazione notarile in atti che risulta completa nell'aspetto ipotecario e catastale**.

Riporto un riassunto dei **passaggi di proprietà** di cui ho ampiamente relazionato al **QUESITO E**.
L'immobile oggetto di esecuzione perveniva all'esecutato, sig. [REDACTED], unitamente alla creditrice, sig.ra [REDACTED], **in quota pari a 1/2 ciascuno**, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED], per acquisto fattone dalla sig.ra [REDACTED]; a quest'ultima, detto immobile perveniva in virtù dei seguenti titoli:

- **successione legittima** in morte di [REDACTED]
[REDACTED], nella quale ricadde, tra l'altro, l'intera proprietà dell'immobile in oggetto, lasciando a sé superstiti il coniuge [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
(dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro Successioni di Napoli al numero [REDACTED]);

- **atto di compravendita** a rogito del notaio [REDACTED], trascritto a Napoli [REDACTED], con il quale [REDACTED], già proprietaria della quota di 1/12 (un dodicesimo) in virtù della detta successione, acquistava, i diritti pari a 11/12

(undici dodicesimi) in piena proprietà, tra l'altro, dell'immobile in oggetto, dai coeredi innanzi generalizzati.

Il bene oggetto del presente pignoramento è la quota di ½ dell'immobile sito in Napoli (NA) alla Via Camillo Boldoni n. 19 - piano 3 identificato al C.F.:

- **Sez. POR - Fg. 2 - P.lla 38 - sub. 52 - cat. A/5.**

Riporto l'elenco di quanto presentato in atti dal creditore procedente:

- 1) **atto di pignoramento immobiliare;**
- 2) **atto di precetto;**
- 3) **contratto di mutuo;**
- 4) **trascrizione;**
- 5) **istanza di vendita;**
- 6) **certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c. p. c., attestante la storia catastale e ipotecaria del cespite pignorato nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e le formalità gravanti sul bene stesso.**

Ho inoltre **provveduto a reperire presso gli uffici catastali copia della:**

-visura catastale storica per l'immobile censito presso il C.F. **sito in Napoli (NA) alla Via Camillo Boldoni n. 19 - piano 3 identificato al C.F.: Sez. POR - Fg. 2 - P.lla 38 - sub. 52 - cat. A/5 - cl. 6 - cons. 1,5 vani;**

-planimetria catastale scaricata dalla banca dati telematica dell'Agenzia del Territorio (ultima planimetria in atti avente data di presentazione 31.12.1939) relativa **al cespite** in cui si evince che lo **stato di fatto, ad oggi, non corrisponde alla planimetria presente agli uffici preposti, in relazione ad una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un'area soppalcata che ne varia la consistenza catastale stessa.**

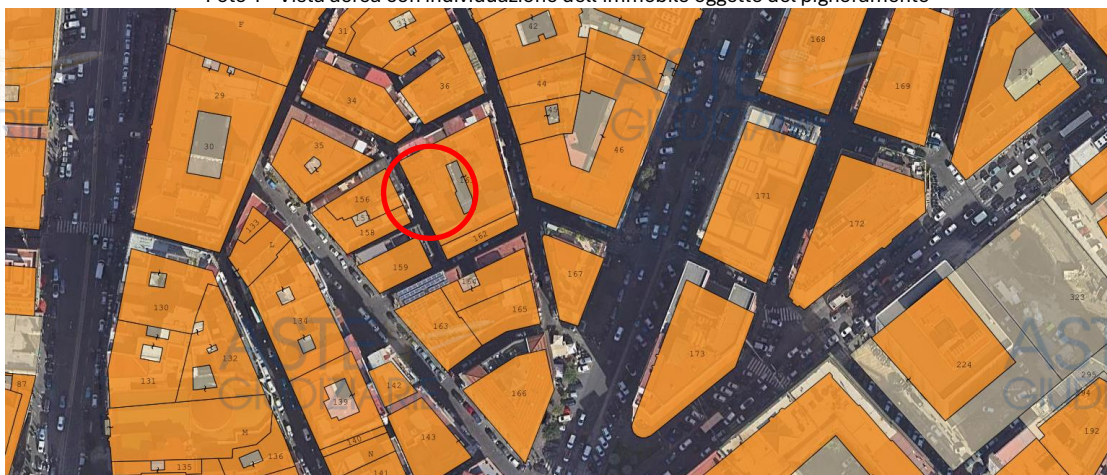
Dall'esame della **documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** ho appurato che, con riferimento al bene espropriato, **i certificati delle iscrizioni depositati sono estesi al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento** e che la certificazione delle trascrizioni a favore e contro risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo della proprietà del bene. **Pertanto, la documentazione depositata ex art 567 c.p.c. dal creditore può essere ritenuta completa.**

4.2. Quesito b: Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria, se allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto darà atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento a difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (foglio, particella, sub) con le risultanze catastali attuali, specificando se la diversa identificazione del bene risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento. **L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno,** tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, **di più lotti per la vendita,** identificando i confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà, altresì, alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

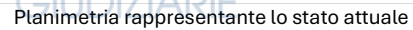
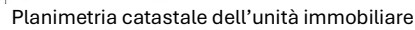
Appartamento sito in Napoli (NA) in Via Camillo Boldoni n. 19, piano terzo senza ascensore e identificato al C.F.: Sez. POR - Fg. 2 - P.lla 38 - sub. 52 - cat. A/5, avente accesso da detta via in atrio condominiale, con il vano scala posto sul lato sinistro. Giunti al terzo piano salendo le scale, l'accesso al bene pignorato è posto alla destra. **L'appartamento all'attualità è composto da soggiorno, bagno, angolo cucina, soppalco destinato a zona notte e balcone. Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato discreto. Da quanto visionato, ho appurato che lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di un locale bagno e la realizzazione di una zona soppalcata. Infine ho provveduto a constatare i confini effettivi del bene, rilevando che all'attualità lo stesso confina a nord con **corte**, a est con **vano scala**, a ovest con **altra U.I.U.**, e a sud con **via Boldoni**.**



Foto 1 - Vista aerea con individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento



Estratto di mappa catastale con identificazione del fabbricato allocante il bene oggetto del pignoramento



Riporto ora il **rilievo fotografico** da me eseguito sia all'esterno che all'intero del bene.

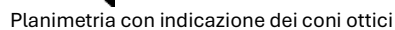




Foto n. 3/4 vista vano scala, ingresso



Foto n. 5/6 vista dall'alto del soggiorno e vista angolo cucina



Foto n. 7 vista bagno



Foto 8 vista area soppalcata/zona notte



Foto 9 vista balcone

4.3. Quesito c: *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua*

*misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est, è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____, cat. _____, classe _____, rendita _____ (or.d _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) **jordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) . PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2: ecc..***

LOTTO UNICO: – quota di 1/2 della proprietà di immobile ubicato in NAPOLI (NA) alla Via Camillo

Boldoni n. 19, piano 3 senza ascensore; l'appartamento all'attualità è composto da soggiorno, bagno, angolo cucina, soppalco destinato a zona notte e balcone. Esso confina a nord con **corte**, a est con **vano scala**, a ovest con **altra U.I.U.**, e a sud con **via Boldoni**. Riportato al C.F. del Comune di NAPOLI (NA), alla Sez.: **POR** Foglio: **2**, part.lla: **38**, sub.: **52**, cat.: **A/5**, cl.: **6**, vani: **1,5**, r.c.: **77,47 €**, piano **3**; lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di un locale bagno e la realizzazione di una zona

soppalcata. Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1940, come riportato in planimetria catastale e, a seguito delle verifiche effettuate presso il S.U.E., Ufficio Condono e Antiabusivismo, è risultato che le modifiche sopra descritte risultano realizzate in assenza di autorizzazione, in quanto non risultano richieste autorizzative presentate.

PREZZO DEL BENE euro 53.300,00 (euro cinquantatremilatrecento/00).

Il pignoramento riguarda la quota di 1/2 dell'immobile e lo stesso non risulta comodamente divisibile.

PREZZO BASE della quota di 1/2 è pari ad €. 26.650,00

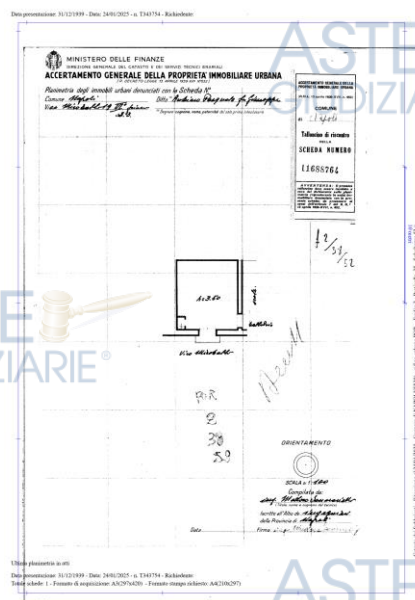
(euro ventiseimilaseicentocinquanta/00).

4.4. Quesito d: *Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali: 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli dell'atto di acquisto con i dati della scheda catastale; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.la, sub) con le risultanze catastali attuali.*

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta essere censito nel C.F. del Comune di Napoli (NA):

Sez. POR - Fg. 2 - P.la 38 - sub. 52 - cat. A/5

-VISURA STORICA CATASTALE-



I dati catastali attuali coincidono con quelli contenuti nell'atto di pignoramento nonché nei precedenti atti di acquisto. Ho inoltre potuto riscontrare che il rilievo della pianta attuale non corrisponde all'ultima planimetria presentata in Catasto, relativamente a:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;

- *realizzazione di una zona soppalcata.*

In merito a tali variazioni, ho relazionato ai **Quesiti f/g/h/i.**

4.5. Quesito e: Ricostruire **tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

L'immobile oggetto di esecuzione perveniva all'esecutato, sig. [REDACTED], unitamente alla creditrice, sig.ra [REDACTED], **in quota pari a 1/2 ciascuno**, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], per acquisto fattone dalla sig.ra [REDACTED]; a quest'ultima, detto immobile perveniva in virtù dei seguenti titoli:

- **successione legittima** in morte di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
- **atto di compravendita** a rogito del notaio [REDACTED], trascritto a Napoli [REDACTED], con il quale [REDACTED], già proprietaria della quota di 1/12 (un dodicesimo) in virtù della detta successione, acquistava, i diritti pari a 11/12 (undici dodicesimi) in piena proprietà, tra l'altro, dell'immobile in oggetto, dai coeredi innanzi generalizzati.

Dalla consultazione delle trascrizioni, risulta che lo stato possessorio è completo e **copre il ventennio antecedente l'atto di pignoramento.**

4.6. Quesito f: Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Per prendere visione ed estrarre copia di **eventuali pratiche edilizie**, ho provveduto ad inviare p.e.c., in data **04.03.2025**, allo sportello unico edilizia del Comune di Napoli, per accesso agli atti al SUE

dell'Ente, nonché a inviare una p.e.c, in data **04.03.2025**, all'ufficio Antiabusivismo e Condoni Edilizio del Comune per verificare la presentazione, nel tempo, di eventuali richieste di condono. Nel merito di eventuali pratiche DIA, SCIA, CILA, presentate nel tempo, l'ufficio rispondeva con [REDACTED] che, dalla consultazione degli archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati, non risultano pratiche Dia, Scia o Cil nel periodo che va dal 2010 al 2025.

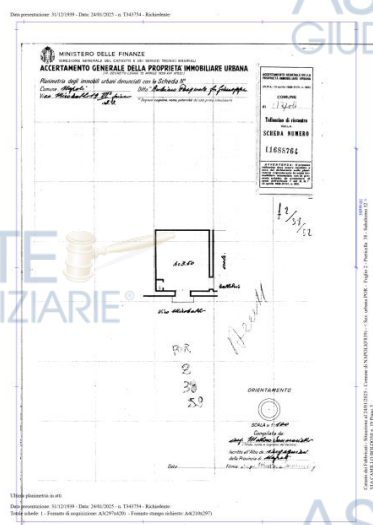
Nel merito di eventuali titoli edilizi, presentate nel tempo, l'ufficio rispondeva con [REDACTED] che, a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici, si sono avute le seguenti risultanze:

-Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione pervenuta.

-Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione pervenuta.

Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio, non sono stati rinvenuti documenti, né risulta per l'immobile in esame alcuna pratica di agibilità.

Tuttavia, si può però attestare che **l'edificazione risale a data antecedente il 1940**, e di conseguenza al 01.09.1967, in quanto dall'attenta lettura della planimetria catastale, **la stessa risulta presentata in data 31.12.1939.**



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/12/1939 - Data: 24/01/2025 - n. T343754 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

4.7. Quesito g: Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

Come relazionato al punto precedente, **il fabbricato allocante il bene oggetto della presente procedura veniva edificato in data antecedente il 1940**, così come determinato dalla data di ultima presentazione della planimetria catastale. In sede di accesso, ho riscontrato che lo stato attuale è difforme dalla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di un bagno, un angolo cucina e la realizzazione di un'area soppalcata. Il locale bagno e

l'angolo cucina, risultano essere sottoposti al soppalco con un'altezza netta di 2,00 m., mentre l'altezza netta del soppalco è risultata pari a 1,75 m. Quest'ultimo è utilizzato come zona notte. Tali altezze, secondo il D.M. del 5 luglio 1975, non risultano normate, in quanto le altezze minime sono fissate in:

- 2,70 m per i locali principali;
- 2,40 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Infine dalla lettura dell'**art.15** del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, nel merito dell'esecuzione di soppalchi, regola quanto segue:

1. *La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive **all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi)**, quando coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo e sempre che non costituiscono unità immobiliari autonome rientra tra gli interventi definiti dall'art.31, lett. c) **della legge 457/78. In tale caso l'atto di controllo comunale è l'autorizzazione edilizia o la DIA di cui all'art.4, comma 7, della legge 493/93 quando ammessa.***
2. *Le altezze minime interne non possono essere inferiori a quelle fissate rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) **[altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non inferiori a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e metri 2,40 per i vani accessori]**della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.*
3. *Nel caso che le nuove strutture orizzontali intersecano finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o norme di carattere ambientali impongono l'immodificabilità, va osservata una distanza non inferiore a metri 1 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.*
4. *E' consentita, altresì, **la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di metri 1.80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non sia inferiore, a quella fissata, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.***

Alla luce di quanto analizzato, il soppalco non soddisfa i requisiti minimi richiesti dalla normativa nazionale né tantomeno quanto richiesto dal regolamento edilizio del comune di Napoli; inoltre, a seguito di mie verifiche effettuate presso il S.U.E., Ufficio Condono e Antiabusivismo, le

suddette modifiche risultano realizzate in assenza di autorizzazione, in quanto non risultano richieste autorizzative presentate.

Diversa distribuzione interna realizzata in assenza di autorizzazione

Realizzazione di soppalco con struttura in legno

CATASTALE
DI FATTO

- CONFRONTO STATO CATASTALE/STATO DI FATTO -

Sarà necessario presentare pertanto una pratica di **C.I.L.A. IN SANATORIA** per le modifiche interne (realizzazione del bagno), con successiva pratica di accatastamento, mentre il soppalco dovrà essere oggetto di rimozione. I costi stimati sono i seguenti:

- €. 2.500,00 oltre oneri per la redazione delle pratiche, compreso il nuovo accatastamento, da parte di un tecnico abilitato;
- €. 1.000,00, a titolo di sanzione;
- €. 145,00 per diritti di segreteria;
- €. 1.500,00 per la rimozione del soppalco e suo trasporto a discarica.

4.8. Quesito h: *In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..*

Come relationato al quesito f, l'ufficio Servizio Condono Edilizio in riferimento alla mia richiesta inviata in data **04/03/2025** e avente [REDACTED], ha comunicato **che non risultano pervenute nel tempo, sia dai precedenti proprietari che dagli attuali, istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03.**

4.9. Quesito i: Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal **d.lgs. 28/2011**.

In riferimento alla presenza di **pratiche di agibilità**, non si è avuto riscontro in merito alla presenza di autorizzazioni edilizie e si è attestato l'ante 1940 (e di conseguenza 01.09.1967) **dal riscontro dell'ultima data di presentazione della planimetria catastale, ovvero 31.12.1939**. In merito all'esistenza di attestato di certificazione energetica (A.P.E.), dalla documentazione reperita, non risulta la presenza della stessa e pertanto per la sua **redazione il costo è valutato in €.** **300,00 oltre oneri.**

4.10. Quesito j: Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Il compendio in oggetto, all'atto dell'accesso, **è risultato occupato sine titolo dalla sig.ra** [REDACTED] (rif. verbale di accesso con il custode giudiziario).

Procedo pertanto alla valutazione, in riferimento alla consultazione esposte dall' OMI e alla superficie determinata.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zone: Centrale/PARTEN%20OVEST%20CENTRO%20ANTICO%20CORSON%20UM
Codice zona: 016AN%20DEN%20PRETS%20-%20DRAZZA%20DEL%20GESU%20-%20
Microzona: 0206AN%20COSTANTINOPOL%20-%20DUOMO
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2350	3600	L	6,9	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	1050	1650	L	3,1	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1550	2400	L	4,6	7	L
Abitazioni signorili	Normale	3100	4700	L	8,3	12,5	L
Autorimesse	Normale	1450	2200	L	5,5	8,2	L
Box	Normale	2100	3200	L	8,8	13,3	L
Posti auto coperti	Normale	1250	1900	L	5,3	7,9	L

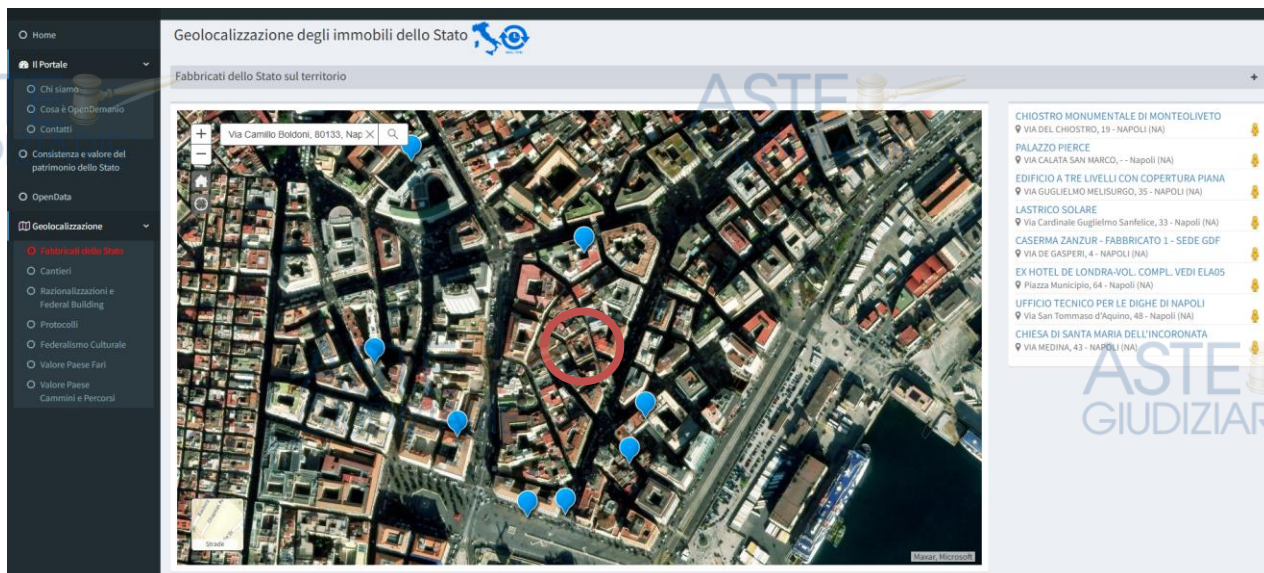
geo360.it

Abitazioni di tipo economico	Normale	1550	2400	L	4,6	7	L
------------------------------	---------	------	------	---	-----	---	---

Superficie unità pari a **mq. 28,31**, canone locativo medio **5,8 €/mq*mese**, si stima un'indennità di occupazione di 164,20 €.*mese , **arrotondati ad 165 €.* mese.**

4.11. Quesito k: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalla consultazione del portale <http://dati.agenziademanio.it>, ho appurato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.



4.12. Quesito l: Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

Come relazionato al quesito f, dalla documentazione rinvenuta, dalla datazione dell'immobile per mezzo di planimetria catastale, non è in essere l'uso civico. Le informazioni condominiali sono state trattate al successivo **Quesito n**.

4.13. Quesito m: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente:

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Dalla certificazione notarile e dalle visure effettuate, ho appurato che sul bene pignorato **non esistono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente. Nel dettaglio:

- **domande giudiziali:** nessuna
- **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** nessuna
- **convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** nessuna
- **altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:** nessuna.

Riporto l'elenco delle **ispezioni immobiliari effettuate** che risultano complete e coprono il **ventennio antecedente il pignoramento**.

Per la verifica di presenza di vincoli storico-artistici, ho provveduto altresì alla consultazione pubblica del portale **VINCOLI IN RETE**, dal quale ho verificato che **l'immobile non risulta vincolato** in quanto non ci sono quadratini né rossi né verdi che insistono sull'immobile (vincoli puntuali).



●	Archeologici di interesse culturale non verificato
●	Archeologici di non interesse culturale
●	Archeologici con verifica di interesse culturale in corso
●	Archeologici di interesse culturale dichiarato
●	Archeologici in area di interesse culturale dichiarato
■	Architettonici di interesse culturale non verificato
■	Architettonici di non interesse culturale
■	Architettonici con verifica di interesse culturale in corso
■	Architettonici di interesse culturale dichiarato
■	Architettonici in area di interesse culturale dichiarato
◆	Parchi e giardini di interesse culturale non verificato
◆	Parchi e giardini di non interesse culturale
◆	Parchi e giardini con verifica di interesse culturale in corso
◆	Parchi e giardini di interesse culturale dichiarato
◆	Parchi e giardini in area di interesse culturale dichiarato

4.14. Quesito n: fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso.

In risposta al presente quesito, in sede di accesso, come dichiarato dalla sig.ra [REDACTED], occupante sine titolo, **non vi erano informazioni in merito alla costituzione di un condominio** (rif. verbale di accesso custode giudiziario).

Ho quindi provveduto, in data **26.03.2025**, ad inviare una p.e.c. al legale del creditore procedente, al fine di chiedere copia dell'atto di acquisto nonché avere contatto dell'amm.re condominiale per informazioni su eventuali pendenze condominiali.

In riscontro, il procuratore costituito mi informava: *di aver provveduto a presentare richiesta all'archivio notarile di Napoli di copia dell'atto di compravendita richiesto, non essendone la sig.ra [REDACTED]; sarà, pertanto, mia cura trasmetterlo non appena ne verrò in possesso.*

Quanto all'immobile di cui è comproprietaria la mia cliente, **la stessa mi riferisce non esservi amministrazione condominiale, essendo un piccolo stabile dove le spese vengono ripartite in via bonaria tra i proprietari.**

4.15. Quesito o: Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, ltri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Per determinare il valore di mercato all'attualità del cespite in questione, ho proceduto alla stima del valore di mercato mediante l'utilizzo del **metodo sintetico-comparativo** che meglio si adatta alla tipologia dell'unità oggetto del procedimento.

A tal fine, ho consultato la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)**. Dall'analisi della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) (Centrale PARTE OVEST CENTRO ANTICO – CORSO UMBERTO – VIA DE PRETIS -PIAZZA DEL GESU` - VIA COSTANTINOPOLI - DUOMO)** relativa alla zona in questione, con riferimento all'ultimo periodo disponibile, ossia il II semestre del 2024, ho riscontrato un valore di mercato unitario, per le abitazioni di tipo economico, variabile da **€/mq 1550,00 a €/mq 2.400,00**: ho scelto di mediare tra i valori di mercato rilevati dall'OMI ottenendo, così, un valore unitario medio di **€/mq 1.975,00**.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Frazione: Centrale/PARTE OVEST/CENTRO ANTICO/CORSO UMBERTO
Codice zona: 01
Microzona: 020/030/040/050/060/070/080/090/100/110/120/130/140/150/160/170/180/190/200/210/220/230/240/250/260/270/280/290/300/310/320/330/340/350/360/370/380/390/400/410/420/430/440/450/460/470/480/490/500/510/520/530/540/550/560/570/580/590/600/610/620/630/640/650/660/670/680/690/700/710/720/730/740/750/760/770/780/790/800/810/820/830/840/850/860/870/880/890/900/910/920/930/940/950/960/970/980/990/1000/1010/1020/1030/1040/1050/1060/1070/1080/1090/1100/1110/1120/1130/1140/1150/1160/1170/1180/1190/1200/1210/1220/1230/1240/1250/1260/1270/1280/1290/1300/1310/1320/1330/1340/1350/1360/1370/1380/1390/1400/1410/1420/1430/1440/1450/1460/1470/1480/1490/1500/1510/1520/1530/1540/1550/1560/1570/1580/1590/1600/1610/1620/1630/1640/1650/1660/1670/1680/1690/1700/1710/1720/1730/1740/1750/1760/1770/1780/1790/1800/1810/1820/1830/1840/1850/1860/1870/1880/1890/1900/1910/1920/1930/1940/1950/1960/1970/1980/1990/2000/2010/2020/2030/2040/2050/2060/2070/2080/2090/2100/2110/2120/2130/2140/2150/2160/2170/2180/2190/2200/2210/2220/2230/2240/2250/2260/2270/2280/2290/2300/2310/2320/2330/2340/2350/2360/2370/2380/2390/2400/2410/2420/2430/2440/2450/2460/2470/2480/2490/2500/2510/2520/2530/2540/2550/2560/2570/2580/2590/2600/2610/2620/2630/2640/2650/2660/2670/2680/2690/2700/2710/2720/2730/2740/2750/2760/2770/2780/2790/2800/2810/2820/2830/2840/2850/2860/2870/2880/2890/2900/2910/2920/2930/2940/2950/2960/2970/2980/2990/3000/3010/3020/3030/3040/3050/3060/3070/3080/3090/3100/3110/3120/3130/3140/3150/3160/3170/3180/3190/3200/3210/3220/3230/3240/3250/3260/3270/3280/3290/3300/3310/3320/3330/3340/3350/3360/3370/3380/3390/3400/3410/3420/3430/3440/3450/3460/3470/3480/3490/3500/3510/3520/3530/3540/3550/3560/3570/3580/3590/3600/3610/3620/3630/3640/3650/3660/3670/3680/3690/3700/3710/3720/3730/3740/3750/3760/3770/3780/3790/3800/3810/3820/3830/3840/3850/3860/3870/3880/3890/3900/3910/3920/3930/3940/3950/3960/3970/3980/3990/4000/4010/4020/4030/4040/4050/4060/4070/4080/4090/4100/4110/4120/4130/4140/4150/4160/4170/4180/4190/4200/4210/4220/4230/4240/4250/4260/4270/4280/4290/4300/4310/4320/4330/4340/4350/4360/4370/4380/4390/4400/4410/4420/4430/4440/4450/4460/4470/4480/4490/4500/4510/4520/4530/4540/4550/4560/4570/4580/4590/4600/4610/4620/4630/4640/4650/4660/4670/4680/4690/4700/4710/4720/4730/4740/4750/4760/4770/4780/4790/4800/4810/4820/4830/4840/4850/4860/4870/4880/4890/4900/4910/4920/4930/4940/4950/4960/4970/4980/4990/5000/5010/5020/5030/5040/5050/5060/5070/5080/5090/5100/5110/5120/5130/5140/5150/5160/5170/5180/5190/5200/5210/5220/5230/5240/5250/5260/5270/5280/5290/5300/5310/5320/5330/5340/5350/5360/5370/5380/5390/5400/5410/5420/5430/5440/5450/5460/5470/5480/5490/5500/5510/5520/5530/5540/5550/5560/5570/5580/5590/5600/5610/5620/5630/5640/5650/5660/5670/5680/5690/5700/5710/5720/5730/5740/5750/5760/5770/5780/5790/5800/5810/5820/5830/5840/5850/5860/5870/5880/5890/5900/5910/5920/5930/5940/5950/5960/5970/5980/5990/6000/6010/6020/6030/6040/6050/6060/6070/6080/6090/6100/6110/6120/6130/6140/6150/6160/6170/6180/6190/6200/6210/6220/6230/6240/6250/6260/6270/6280/6290/6300/6310/6320/6330/6340/6350/6360/6370/6380/6390/6400/6410/6420/6430/6440/6450/6460/6470/6480/6490/6500/6510/6520/6530/6540/6550/6560/6570/6580/6590/6600/6610/6620/6630/6640/6650/6660/6670/6680/6690/6700/6710/6720/6730/6740/6750/6760/6770/6780/6790/6800/6810/6820/6830/6840/6850/6860/6870/6880/6890/6900/6910/6920/6930/6940/6950/6960/6970/6980/6990/7000/7010/7020/7030/7040/7050/7060/7070/7080/7090/7100/7110/7120/7130/7140/7150/7160/7170/7180/7190/7200/7210/7220/7230/7240/7250/7260/7270/7280/7290/7300/7310/7320/7330/7340/7350/7360/7370/7380/7390/7400/7410/7420/7430/7440/7450/7460/7470/7480/7490/7500/7510/7520/7530/7540/7550/7560/7570/7580/7590/7600/7610/7620/7630/7640/7650/7660/7670/7680/7690/7700/7710/7720/7730/7740/7750/7760/7770/7780/7790/7800/7810/7820/7830/7840/7850/7860/7870/7880/7890/7900/7910/7920/7930/7940/7950/7960/7970/7980/7990/8000/8010/8020/8030/8040/8050/8060/8070/8080/8090/8100/8110/8120/8130/8140/8150/8160/8170/8180/8190/8200/8210/8220/8230/8240/8250/8260/8270/8280/8290/8300/8310/8320/8330/8340/8350/8360/8370/8380/8390/8400/8410/8420/8430/8440/8450/8460/8470/8480/8490/8500/8510/8520/8530/8540/8550/8560/8570/8580/8590/8600/8610/8620/8630/8640/8650/8660/8670/8680/8690/8700/8710/8720/8730/8740/8750/8760/8770/8780/8790/8800/8810/8820/8830/8840/8850/8860/8870/8880/8890/8900/8910/8920/8930/8940/8950/8960/8970/8980/8990/9000/9010/9020/9030/9040/9050/9060/9070/9080/9090/9100/9110/9120/9130/9140/9150/9160/9170/9180/9190/9200/9210/9220/9230/9240/9250/9260/9270/9280/9290/9300/9310/9320/9330/9340/9350/9360/9370/9380/9390/9400/9410/9420/9430/9440/9450/9460/9470/9480/9490/9500/9510/9520/9530/9540/9550/9560/9570/9580/9590/9600/9610/9620/9630/9640/9650/9660/9670/9680/9690/9700/9710/9720/9730/9740/9750/9760/9770/9780/9790/9800/9810/9820/9830/9840/9850/9860/9870/9880/9890/9900/9910/9920/9930/9940/9950/9960/9970/9980/9990/10000/10010/10020/10030/10040/10050/10060/10070/10080/10090/10100/10110/10120/10130/10140/10150/10160/10170/10180/10190/10200/10210/10220/10230/10240/10250/10260/10270/10280/10290/10300/10310/10320/10330/10340/10350/10360/10370/10380/10390/10400/10410/10420/10430/10440/10450/10460/10470/10480/10490/10500/10510/10520/10530/10540/10550/10560/10570/10580/10590/10600/10610/10620/10630/10640/10650/10660/10670/10680/10690/10700/10710/10720/10730/10740/10750/10760/10770/10780/10790/10800/10810/10820/10830/10840/10850/10860/10870/10880/10890/10900/10910/10920/10930/10940/10950/10960/10970/10980/10990/11000/11010/11020/11030/11040/11050/11060/11070/11080/11090/11100/11110/11120/11130/11140/11150/11160/11170/11180/11190/11200/11210/11220/11230/11240/11250/11260/11270/11280/11290/11300/11310/11320/11330/11340/11350/11360/11370/11380/11390/11400/11410/11420/11430/11440/11450/11460/11470/11480/11490/11500/11510/11520/11530/11540/11550/11560/11570/11580/11590/11600/11610/11620/11630/11640/11650/11660/11670/11680/11690/11700/11710/11720/11730/11740/11750/11760/11770/11780/11790/11800/11810/11820/11830/11840/11850/11860/11870/11880/11890/11900/11910/11920/11930/11940/11950/11960/11970/11980/11990/12000/12010/12020/12030/12040/12050/12060/12070/12080/12090/12100/12110/12120/12130/12140/12150/12160/12170/12180/12190/12200/12210/12220/12230/12240/12250/12260/12270/12280/12290/12300/12310/12320/12330/12340/12350/12360/12370/12380/12390/12400/12410/12420/12430/12440/12450/12460/12470/12480/12490/12500/12510/12520/12530/12540/12550/12560/12570/12580/12590/12600/12610/12620/12630/12640/12650/12660/12670/12680/12690/12700/12710/12720/12730/12740/12750/12760/12770/12780/12790/12800/12810/12820/12830/12840/12850/12860/12870/12880/12890/12900/12910/12920/12930/12940/12950/12960/12970/12980/12990/13000/13010/13020/13030/13040/13050/13060/13070/13080/13090/13100/13110/13120/13130/13140/13150/13160/13170/13180/13190/13200/13210/13220/13230/13240/13250/13260/13270/13280/13290/13300/13310/13320/13330/13340/13350/13360/13370/13380/13390/13400/13410/13420/13430/13440/13450/13460/13470/13480/13490/13500/13510/13520/13530/13540/13550/13560/13570/13580/13590/13600/13610/13620/13630/13640/13650/13660/13670/13680/13690/13700/13710/13720/13730/13740/13750/13760/13770/13780/13790/13800/13810/13820/13830/13840/13850/13860/13870/13880/13890/13900/13910/13920/13930/13940/13950/13960/13970/13980/13990/14000/14010/14020/14030/14040/14050/14060/14070/14080/14090/14100/14110/14120/14130/14140/14150/14160/14170/14180/14190/14200/14210/14220/14230/14240/14250/14260/14270/14280/14290/14300/14310/14320/14330/14340/14350/14360/14370/14380/14390/14400/14410/14420/14430/14440/14450/14460/14470/14480/14490/14500/14510/14520/14530/14540/14550/14560/14570/14580/14590/14600/14610/14620/14630/14640/14650/14660/14670/14680/14690/14700/14710/14720/14730/14740/14750/14760/14770/14780/14790/14800/14810/14820/14830/14840/14850/14860/14870/14880/14890/14900/14910/14920/14930/14940/14950/14960/14970/14980/14990/15000/15010/15020/15030/15040/15050/15060/15070/15080/15090/15100/15110/15120/15130/15140/15150/15160/15170/15180/15190/15200/15210/15220/15230/15240/15250/15260/15270/15280/15290/15300/15310/15320/15330/15340/15350/15360/15370/15380/15390/15400/15410/15420/15430/15440/15450/15460/15470/15480/15490/15500/15510/15520/15530/15540/15550/15560/15570/15580/15590/15600/15610/15620/15630/15640/15650/15660/15670/15680/15690/15700/15710/15720/15730/15740/15750/15760/15770/15780/15790/15800/15810/15820/15830/15840/15850/15860/15870/15880/15890/15900/15910/15920/15930/15940/15950/15960/15970/15980/15990/16000/16010/16020/16030/16040/16050/16060/16070/16080/16090/16100/16110/16120/16130/16140/16150/16160/16170/16180/16190/16200/16210/16220/16230/16240/16250/16260/16270/16280/16290/16300/16310/16320/16330/16340/16350/16360/16370/16380/16390/16400/16410/16420/16430/16440/16450/16460/16470/16480/16490/16500/16510/16520/16530/16540/16550/16560/16570/16580/16590/16600/16610/16620/16630/16640/16650/16660/16670/16680/16690/16700/16710/16720/16730/16740/16750/16760/16770/16780/16790/16800/16810/16820/16830/16840/16850/16860/16870/16880/16890/16900/16910/16920/16930/16940/16950/16960/16970/16980/16990/17000/17010/17020/17030/17040/17050/17060/17070/17080/17090/17100/17110/17120/17130/17140/17150/17160/17170/17180/17190/17200/17210/17220/17230/17240/17250/17260/17270/17280/17290/17300/17310/17320/17330/17340/17350/17360/17370/17380/17390/17400/17410/17420/17430/17440/17450/17460/17470/17480/17490/17500/17510/17520/17530/17540/17550/17560/17570/17580/17590/17600/17610/17620/17630/17640/17650/17660/17670/17680/17690/17700/17710/17720/17730/17740/17750/17760/17770/17780/17790/17800/17810/17820/17830/17840/17850/17860/17870/17880/17890/17900/17910/17920/17930/17940/17950/17960/17970/17980/17990/18000/18010/18020/18030/18040/18050/18060/18070/18080/18090/18100/18110/18120/18130/18140/18150/18160/18170/18180/18190/18200/18210/18220/18230/18240/18250/18260/18270/18280/18290/18300/18310/18320/18330/18340/18350/18360/18370/18380/18390/18400/18410/18420/18430/18440/18450/18460/18470/18480/18490/18500/18510/18520/18530/18540/18550/18560/18570/18580/18590/18600/18610/18620/18630/18640/18650/18660/18670/18680/18690/18700/18710/18720/18730/18740/18750/18760/18770/18780/18790/18800/18810/18820/18830/18840/18850/18860/18870/18880/18890/18900/18910/18920/18930/18940/18950/18960/18970/18980/18990/19000/19010/19020/19030/19040/19050/19060/19070/19080/19090/19100/19110/19120/19130/19140/19150/19160/19170/19180/19190/19200/19210/19220/19230/19240/19250/19260/19270/19280/19290/19300/19310/19320/19330/19340/19350/19360/19370/19380/19390/19400/19410/19420/19430/19440/19450/19460/19470/19480/19490/19500/19510/19520/19530/19540/19550/19560/19570/19580/19590/19600/19610/19620/19630/19640/19650/19660/19670/19680/19690/19700/19710/19720/19730/19740/19750/19760/19770/19780/19790/19800/19810/19820/19830/19840/19850/19860/19870/19880/19890/19900/19910/19920/19930/19940/19950/19960/19970/19980/19990/20000/20010/20020/20030/20040/20050/20060/20070/20080/20090/20100/20110/20120/20130/20140/20150/20160/20170/20180/20190/20200/20210/20220/20230/20240/20250/20260/20270/20280/20290/20300/20310/20320/20330/20340/20350/20360/20370/20380/20390/20400/20410/20420/20430/20440/20450/20460/20470/20480/20490/20500/20510/20520/20530/20540/20550/20560/20570/20580/20590/20600/20610/20620/20630/20640/20650/20660/20670/20680/20690/20700/20710/20720/20730/20740/20750/20760/20770/20780/20790/20800/20810/20820/20830/20840/20850/20860/20870/20880/20890/20900/20910/20920/20930/20940/20950/20960/20970/20980/20990/21000/21010/21020/21030/21040/21050/21060/21070/21080/21090/21100/211

- Δ per le caratteristiche dell'edificio;
- Ω per le caratteristiche dell'immobile.

Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile da origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

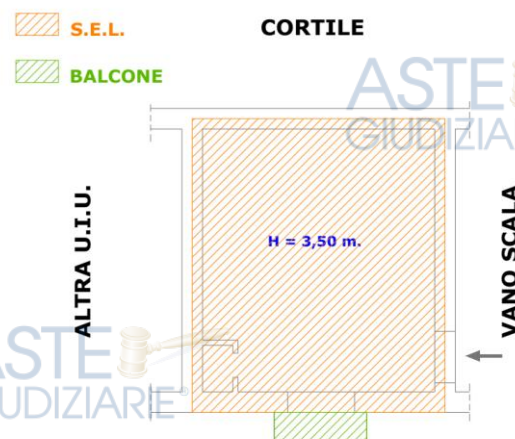
$$V_m = V_{unitario\ medio} * S_{commerciale} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

Com'è noto, in ambito immobiliare, per il **calcolo del valore di mercato**, viene utilizzata la **superficie commerciale**: in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzeria delle stesse nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze comuni e/o di uso esclusivo (**DPR n. 138 del 23.3.1998**, come illustrato anche nelle **"ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"**).

Prima di procedere alla stima, nella Tabella. 1, ho rappresentato il computo delle superfici commerciali poste alla base del calcolo del valore di mercato dell'immobile:

Appartamento VIA CAMILLO BOLDONI n. 19 Piano 3								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
POR/2	38	52	A/5	P.3	ABITAZIONE	28	1,00	28,00
					BALCONE	1,02	0,30	0,31
						TOTALE SUP. COMMERCIALE		28,31

Tabella n. 1 – Superficie omogeneizzata



Individuazione delle Superfici

Negli schemi che seguono, ho rappresentato i **coefficienti correttivi utilizzati** per ragguagliare il valore di mercato alle specifiche peculiarità dell'immobile. Più dettagliatamente, ho indicato con δ i coefficienti pertinenti alla zona (rif. Tabella 2), con Δ quelli relativi all'edificio (rif. Tabella 3) e con Ω i fattori peculiari dell'unità immobiliare (rif. Tabella 4):

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA			
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		$\delta 1$	δ
Caratteristica	Coefficiente		
Centralità	1,120	1,142	
Vicinanza	1,020		
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		$\delta 2$	
Caratteristica	Coefficiente		
Scuole	1,050		
Giardini	1,050		
Linee di autobus	1,000		
Stazione ferroviaria	1,000		
Metropolitana	1,050		
Musei	1,000		
Uffici Pubblici	1,080		
Posto di Polizia	1,030		
Negozi	1,050		
Impianti sportivi	1,030		
Cinema e Teatri	1,030		
Tralicci elettrici	1,000		
Depuratori	1,000		
Centrali di Energia	1,000		
Cimiteri	1,000		
Binari Ferroviari - AUTOSTRADE	1,000		
Aeroporti	1,000		
Ospedali	1,000		
Carceri	1,000		
Discoteche	1,000		
Stadio	1,000		
Industrie	1,000		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		$\delta 3$	
Caratteristica	Coefficiente		
Elemento naturale predominante	1,000		
Panoramicità generale	1,000		
Elemento artificiale predominante	0,930		
Parco o verde fruibile nella zona	1,050		
Scordi caratteristici ambientali	1,000		
Strutture artificiali da attraversare	1,020		

Tabella n. 2 – Coefficienti correttivi di zona

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		$\Delta 1$	Δ
Caratteristica	Coefficiente		
Elettrica	1,000		
Gas	1,000		
Riscaldamento autonomo	1,000		
Idrraulico	1,000		
condizionamento	1,080		
Ascensore	0,970		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		$\Delta 2$	
Caratteristica	Coefficiente		
Facciata nell'insieme	0,980		
Altra condominiale	0,980		
Composizione spaziale	0,970		
CONSERVAZIONE		$\Delta 3$	
Caratteristica	Coefficiente		
Scale	0,979		
Facciata	0,961		
Impianti	0,923		

Tabella n. 3 – Coefficienti correttivi edificio

COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO			
ASPETTI FUNZIONALI		$\Omega 1$	Ω
Caratteristica	Coefficiente		
Dimensione ambienti	1,000		
Disposizione ambienti	1,000		
Ambienti di deposito	0,970		
Qualità servizi	0,950		
Qualità cucina	0,920		
VARIANTI ESTERICHE		$\Omega 2$	
Caratteristica	Coefficiente		
Portone ingresso	0,950		
Porte interne	0,960		
Tinte e decori	1,000		
Pavimentazioni	1,000		
Piastrelle pareti w.c.	1,000		
Finestre	1,000		
Piastre elettriche	1,000		
Composizione spaziale	1,000		
VARIANTI POSIZIONALI		$\Omega 3$	
Caratteristica	Coefficiente		
Piano terzo senza ascensore	1,000		
Affaccio prevalente - strada secondaria - corte	0,950		
VARIANTI DIMENSIONALI		$\Omega 4$	
Caratteristica	Coefficiente		
Taglio dimensionale	1,250		
CONSERVAZIONE		$\Omega 5$	
Caratteristica	Coefficiente		
non necessita di interventi	0,918		

Tabella n. 4 – Coefficienti correttivi alloggio

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata (rif. Tabella 5), **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad €. 65.179,39** (euro sessantacinquemilacentosettantanove/39)

IMMOBILE	MEDIA O.M.I. C./mq.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO STIMATO
		0	Δ	Ω		
Appartamento VIA CAMILLO BOLDONI n. 19 Piano 3	1.975,00	1,63223708	0,8474755	0,84285779	28,31	€ 65.179,39

Tabella n. 5 – Valore di mercato stimato

Per una migliore nonché apprezzabile comprensione dei valori stimati in precedenza, ripropongo di seguito un estratto di **alcuni immobili messi in vendita nella zona ove ricade il bene in oggetto** che, in maniera indicativa, fornisce un'idea sommaria delle proposte di vendita di beni analoghi ubicati nel quartiere dove è localizzato il cespite.



€ 46.000

Monolocale via Carlo Troya 23, Borgo Orefici, Napoli

1 locale 20 m² 1 bagno Piano T

Ascensore Parzialmente...

MESSAGGIO VISITA



€ 58.000

Monolocale via Francesco Saverio Correr, Museo, Napoli

1 locale 30 m² 1 bagno Piano T

No Ascensore

MESSAGGIO VISITA



€ 60.000

Monolocale via dei Tribunali 203, Tribunali, Napoli

1 locale 20 m² 1 bagno Piano 1

No Ascensore Arredato

MESSAGGIO VISITA

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, **nella misura del 10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto il **prezzo base d'asta del cespite** sarà decurtato delle seguenti voci:

- decurtazione del 10% legata allo stato espropriativo del bene (€ . 65.179,39 x 0,10) = **€ . 6.517,94;**

- decurtazione dei costi per **mancata C.I.L.A. (PRATICHE IN SANATORIA)** con successiva pratica di accatastamento **€. 2.500,00 oltre oneri**;
- decurtazione di **€. 145,00** da versare al Comune per diritti di segreteria;
- decurtazione di **€. 1.000,00** da versare al Comune a titolo di sanzione per la mancata C.I.L.A.;
- decurtazione dei costi per **la demolizione del soppalco €. 1.500,00**;
- decurtazione di **€. 300,00 oltre oneri** per la redazione dell'A.P.E.

Pertanto il prezzo base d'asta del cespite è pari ad € **53.216,45** ossia in cifra tonda **€. 53.300,00** (euro cinquantatremilatrecento/00).

4.16. Quesito p: *Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

Il pignoramento riguarda la quota di 1/2 dell'immobile e lo stesso non risulta comodamente divisibile. Il valore della quota a base d'asta è pari ad **€. 26.650,00** (euro ventiseimilaseicentocinquanta/00).

4.17. Quesito q: Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.

Dai certificati si evince che:

- **ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli Atti di Matrimonio:** [REDACTED]

[REDACTED].
[REDACTED] **CERTIFICATO CONTESTUALE:** il sig. [REDACTED]

[REDACTED]. Lo stato di famiglia è composto da: [REDACTED]
[REDACTED]

4.18. Quesito r: *Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.*

Da quanto documentato all'interno del fascicolo di causa e da quanto verificato dalla lettura delle trascrizioni reperite, non risultano pignoramenti precedenti.

5. Conclusioni

Dalle ricerche effettuate sull'immobile sito in NAPOLI (NA) alla via Via Camillo Boldoni n. 19, piano 3 senza ascensore, è risultato che lo stesso è in proprietà per **1/2 della sig.ra** [REDACTED]

Il cespite risulta occupato sine titolo dalla sig.ra [REDACTED] (rif. verbale di accesso con il custode giudiziario).

LOTTO UNICO: – quota di **1/2 della proprietà** di immobile ubicato in **NAPOLI (NA)** alla **Via Camillo Boldoni n. 19, piano 3 senza ascensore**; l'appartamento all'attualità è composto da soggiorno, bagno, angolo cucina, soppalco destinato a zona notte e balcone. Esso confina a nord con **corte**, a est con **vano scala**, a ovest con **altra U.I.U.**, e a sud con **via Boldoni**. Riportato al C.F. del Comune di NAPOLI (NA), alla Sez.: **POR** Foglio: **2**, part.lla: **38**, sub.: **52**, cat.: **A/5**, cl.: **6**, vani: **1,5**, r.c.: **77,47 €**, piano **3**; lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di un locale bagno e la realizzazione di una zona soppalcata. **Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1940**, come riportato in planimetria catastale e, a **seguito delle verifiche effettuate presso il S.U.E., Ufficio Condono e Antiabusivismo, è risultato che le modifiche sopra descritte risultano realizzate in assenza di autorizzazione, in quanto non risultano richieste autorizzative presentate.**

Dall'applicazione del procedimento diretto per valori tipici, sulla base delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate e rimandando all'analisi dei coefficienti correttivi applicati, ho determinato il valore di mercato.

Ho provveduto a decurtare il valore ricavato delle seguenti voci:

- decurtazione del 10% legata allo stato espropriativo del bene (€ 65.179,39 x 0,10) = **€ 6.517,94**;
- decurtazione dei costi per **mancata C.I.L.A. (PRATICHE IN SANATORIA)** con successiva pratica di accatastamento **€ 2.500,00 oltre oneri**;
- decurtazione di **€ 145,00** da versare al Comune per diritti di segreteria;
- decurtazione di **€ 1.000,00** da versare al Comune a titolo di sanzione per la mancata C.I.L.A.;
- decurtazione dei costi per **la demolizione del soppalco € 1.500,00**;
- decurtazione di **€ 300,00 oltre oneri** per la redazione dell'A.P.E.

Il pignoramento riguarda la quota di 1/2 dell'immobile e lo stesso non risulta comodamente divisibile. Prezzo base del bene euro 53.300,00 (euro cinquantatremilatatrecento/00).

PREZZO BASE della quota di 1/2 è pari ad € 26.650,00

(euro ventiseimilaseicentocinquanta/00).

La presente Consulenza Tecnica di Ufficio, è stata redatta al fine di fornire all'Ill.mo Giudice tutte le informazioni richieste di cui all'incarico conferitomi, nei termini stabiliti.

Ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza.

Napoli, 31.03.2025

L'esperto stimatore

Ing. Giuseppe VECCHIONE