



Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257



**Tribunale di Napoli
XIV SEZIONE CIVILE**



PROCEDURA ESECUTIVA:

n° R.G.E. 447/2025



GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa Miriam Valenti

CREDITORE PROCEDENTE:

Omissis



DEBITORE ESECUTATO:

Omissis

CREDITORI INTERVENUTI:

—



RELAZIONE DELL'ESPERTO



Indice

1.0 Premesse	pag. 4
2.0 Mandato conferito all' <i>esperto</i>	pag. 5
2.1 Completezza e adeguatezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. depositata agli atti della procedura	pag. 5
2.2 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (tipologia, ubicazione, confini e dati catastali) – Formazione dei lotti di vendita	pag. 7
2.3 Descrizione dei beni componenti ogni lotto di vendita e delle pertinenze ad uso comune	pag. 11
2.4 Identificazione catastale dei beni pignorati e relativa storia catastale (verifica di corrispondenza con l'atto pignoramento e con il titolo a favore del <i>debitore esecutato</i>)	pag. 25
2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	pag. 27
2.6 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi	pag. 29
2.7 Attuale stato di possesso degli immobili pignorati	pag. 33
2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	pag. 34
2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati	pag. 35
2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)	pag. 35
2.11 Informazioni di natura condominiale	pag. 36
2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)	pag. 37
2.13 Divisibilità dei beni nel caso di pignoramento pro quota e valore della quota staggita	pag. 42
2.14 Regime patrimoniale del <i>debitore esecutato</i>	pag. 43
3.0 Scheda sintetico-descrittiva dei lotti di vendita	pag. 44
4.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag. 46



Appendice

A. Verbale del sopralluogo svoltosi in data 23 gennaio 2026

Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva R.G.E. n° 447/2025 pendente innanzi alla XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli
2. Certificazione notarile depositata agli atti della procedura
3. Nota di trascrizione di tipo "esteso" del titolo di provenienza ultraventennale
4. Titolo di acquisto a favore del *debitore esecutato*
5. Certificato di matrimonio con annotazioni marginali intestato al *debitore esecutato*
6. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 58
7. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 58
8. Documentazione catastale relativa all'area di sedime dell'immobile pignorato (visura censuaria storica, estratto di mappa e sovrapposizione fabbricato su mappa)
9. Planimetria aggiornata immobile pignorato
10. Rilievi fotografici
11. Istanza inevasa indirizzata all'attuale Amministratore P.T. del fabbricato comprendente l'immobile pignorato
12. Attestato rilasciato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli (documento acquisito in data 5 marzo 2025 nell'ambito di altra procedura esecutiva avente ad oggetto altro immobile del medesimo fabbricato)
13. Attestato rilasciato dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli
14. Attestato rilasciato dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli
15. Contratto di locazione registrato riguardante immobile pignorato recapitato da Ufficio Territoriale di Aversa dell'Agenzia delle Entrate
16. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
17. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati

1.0 PREMESSE

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valenti, della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici dell'Autorità Giudiziaria Civile con il n. 563, del ruolo di *esperto stimatore* nella procedura indicata in epigrafe.

L'attività compiuta dallo scrivente, al fine di dare risposta ai molteplici quesiti del mandato, è consistita nell'ispezione dell'immobile d'interesse e nell'espletamento di accurate indagini presso svariati uffici pubblici¹.

Il cespite pignorato è stato visionato in data 26 gennaio 2026.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'Avv. Francesco Ciprini Marinelli, *custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E., e di tale **Omissis**, ritualmente identificata in quella sede, estranea alla presente procedura ed attuale occupante dell'immobile pignorato in forza di contratto di locazione registrato.

In fase di sopralluogo si è proceduto a:

- verificare l'attendibilità della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, procedendo alle misurazioni necessarie;
- riscontrare l'attuale stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile pignorato;
- effettuare i rilievi fotografici del caso;
- appurare la presenza di pertinenze ad uso comune;
- accertare lo stato di occupazione del cespite staggito.

Al termine del sopralluogo è stato redatto un *verbale*, controfirmato da coloro che hanno presenziato, in cui sono state brevemente riepilogate le operazioni compiute *in loco* e precisamente annotate le dichiarazioni acquisite in quella sede (cfr. documento riportato in appendice A alla presente relazione).

Negli allegati numerati da 1 a 17 sono riportati alcuni dei documenti acquisiti nell'ambito delle indagini effettuate (gli incartamenti visionati ed appresi sono ben più numerosi; per ovvie ragioni di brevità l'allegazione è stata limitata a quelli espressamente richiesti dal G.E. ed a quelli ritenuti più significativi dall'*esperto*).

Agli stessi si farà costante riferimento nel prosieguo, ogni volta che l'esposizione dei fatti renderà ciò necessario.

¹ Conservatoria dei Registri Immobiliari; Archivio Notarile di Napoli; Uffici tecnici del Comune di Napoli; Uffici anagrafici del Comune di Sant'Antimo; Uffici catastali ed erariali dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Usi Civici della Regione Campania; Soprintendenza competente per territorio.

2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO

Nel presente paragrafo saranno esaminati separatamente, secondo l'ordine con cui sono stati formulati, i diversi punti del mandato.

In via preliminare si evidenzia che la consistenza immobiliare sottoposta alla procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 447/2025, promossa da Omissis

in danno di Omissis

è così individuata nell'atto di pignoramento

UNEP CORTE DI APPELLO DI NAPOLI repertorio n° 13665 del 17 ottobre 2025:

Quota di 1/1 della piena proprietà del sig. Omissis sull'unità immobiliare sita in Napoli alla Via Costantino Grimaldi (catastalmente Via Georgica) n. 36, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 58.

Nell'atto non si rinvencono altre annotazioni descrittive, essendo riportati solo i dati catastali, e non v'è alcun riferimento alle pertinenze della suddetta consistenza immobiliare.

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 3 novembre 2025 ai nn. 31077/23664 (cfr. formalità riportata in allegato 1 alla presente relazione, poiché quella depositata agli atti della procedura allude ad altro immobile).

I dati riportati nella nota di trascrizione (quota sottoposta a pignoramento, estremi catastali salienti ed indirizzo) corrispondono a quelli menzionati nell'atto di pignoramento.

2.1 Completezza e adeguatezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. depositata agli atti della procedura

Agli atti della procedura è depositata una Certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, datata 17 novembre 2025, attestante le risultanze delle visure dei registri catastali ed immobiliari.

Il documento è altresì riportato per comodità di consultazione in allegato 2 alla presente relazione.

La Certificazione notarile sostitutiva risale all'atto di acquisto avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

Gli estremi catastali riportati dal Notaio relatore sono corretti.

La continuità delle trascrizioni è rispettata.

Nella Certificazione notarile non sono riepilogate le risultanze della visura catastale storica dell'immobile a far data dal titolo ultraventennale, ma la lacuna appare irrilevante poiché nel frangente non si sono avute variazioni catastali significative.

Il titolo di provenienza ultraventennale *inter vivos* deve ritenersi l'atto di compravendita per Notaio Canio Restaino di Napoli del 9 marzo 1989, rep. n° 70387, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 30/03/1989 ai nn. 6889/4829.

In allegato 3 alla presente relazione è riportata la nota di trascrizione, di tipo "esteso", che riepiloga in modo adeguato le notizie principali.

Oggetto della suddetta remota compravendita erano molteplici immobili facenti parte di un edificio sito in Napoli alla Via Costantino Grimaldi, servito da più casse-di scale.

Al punto-elenco n° 30 a pagina 16 della formalità – opportunamente evidenziato – è menzionato l'appartamento d'interesse.

Rimandando al successivo paragrafo 2.5 la citazione testuale, per il momento basta dire che la descrizione riportata nell'atto corrisponde ai luoghi visionati e che gli estremi catastali ivi indicati coincidono con gli attuali identificativi catastali del cespite staggito.

~~~

Agli atti della procedura non risultano acquisiti il certificato comprovante il regime patrimoniale dei *debitore* *esecutato* al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato, la visura censuaria e la planimetria catastale del cespite pignorato.

I suddetti documenti mancanti sono stati reperiti dall'*esperto* e sono riportati negli allegati di cui si dirà appresso.

~~~

Non si ha notizia di procedure di espropriazione per pubblica utilità gravanti (in tutto o in parte) sui beni oggetto di pignoramento.

Non risultano precedenti pignoramenti immobiliari d'interesse in questa sede.

~~~





**2.2 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (tipologia, ubicazione, confini e dati catastali) – Formazione dei lotti di vendita**

I beni pignorati consistono in un'unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Napoli, ubicata al terzo piano della scala C avente accesso dal viale privato distinto con il civico 36 di Via Costantino Grimaldi.

All'immobile in oggetto, convenzionalmente identificato come int. 9 della suddetta scala C, si accede dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore ovvero dalla seconda a sinistra salendo dalla scala.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) corrisponde a quello di cui è titolare il *debitore esecutato* Omissis.

Alla data del pignoramento (anno 2025, atto o trascrizione è lo stesso) l'immobile in questione apparteneva per intero ed in via esclusiva al sig. Omissis in virtù di atto di compravendita per Notaio Francesco Paolo Pelosi di Aversa del 5 dicembre 2007, rep. n° 45783, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 28/12/2007 ai nn. 51185/25815.

Il documento è stato reperito presso l'Archivio Notarile di santa Maria Capua Vetere ed è riportato in allegato 4 alla presente relazione.

La descrizione riportata nell'atto corrisponde ai luoghi visionati.

Gli estremi catastali indicati nel titolo corrispondono agli attuali identificativi catastali del cespite staggito.

Alla data della suddetta compravendita Omissis risultava coniugato in regime di separazione legale in virtù di atto del Notaio Domenico Pelosi di Santa Maria Capua Vetere dell'8 aprile 1988,

In allegato 5 alla presente relazione è riportato l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali, comprovante la circostanza.

L'immobile pignorato confina:

- a nord, con ballatoio di piano e con appartamento int. 8 della scala C (sub 57);
- a est, con intercapedine di distacco da altra costruzione insistente sulla stessa particella di terreno;
- a sud, con appartamento int. 7 della scala B (sub 38);
- a ovest, con viale di accesso alla scala C distinto come civico 36 di Via Grimaldi.





Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

L'immobile pignorato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 58, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare).

I suddetti estremi catastali corrispondono a quelli menzionati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione), nonché a quelli menzionati nell'atto di acquisto a favore del debitore esecutato.

Le risultanze catastali saranno dettagliatamente discusse nel successivo paragrafo "2.4".

Per il momento basta dire che la documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano acquisite sia la visura che la planimetria (qui riportate negli allegati 6 e 7).

L'area di sedime della costruzione comprendente l'appartamento pignorato ricade sull'attuale particella 86 del foglio 83 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" perlomeno dal 1962.

In allegato 8 alla presente relazione sono riportati: la visura censuaria storica della suddetta particella, un estratto della mappa dei terreni della zona e la sovrapposizione ortofoto-catastale.

Nella figura 1 a pagina seguente è riportato il raffronto tra la mappa del Catasto Terreni e una fotografia satellitare della zona, attestante la corrispondenza dei luoghi.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

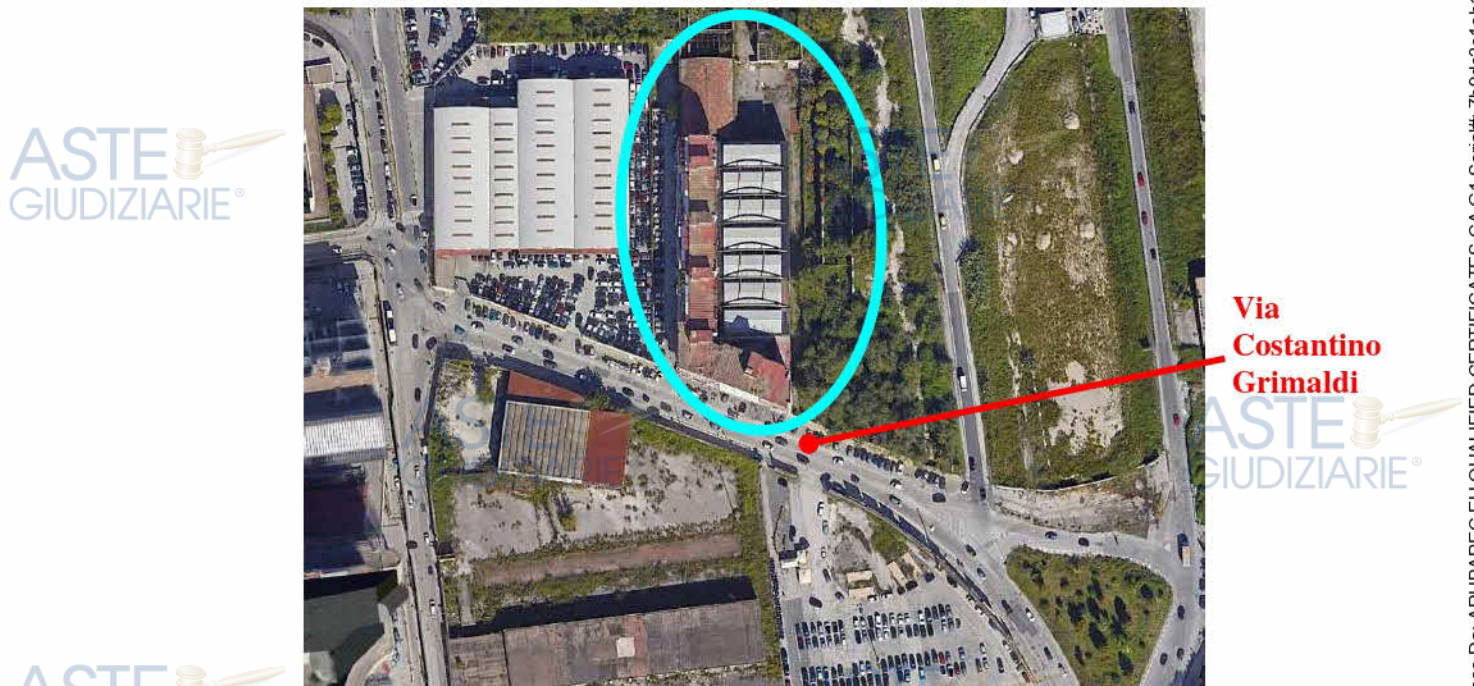


Figura 1: Raffronto mappa catastale – ortofoto.



Le caratteristiche plano-architettoniche dell'immobile pignorato non si prestano, ad opinione dell'esperto, ad una conveniente vendita frazionata per lotti.

Non essendovi la possibilità fisica di creare un'ulteriore porta di caposcala, l'ipotetica suddivisione in due miniappartamenti – non certo di più – comporterebbe il mantenimento di un disimpegno comune ad entrambi, a detrimento delle già ridotte quadrature risultanti dal frazionamento.

La peculiare conformazione del cespite presupporrebbe, inoltre, la creazione di un ulteriore servizio igienico in altra zona dell'immobile, la cui fattibilità – allo stato – non appare adeguatamente verificabile, essendo ignota la posizione delle colonne fecali dello stabile.

Il frazionamento comporterebbe, altresì, una serie di costi aggiuntivi per pratiche urbanistiche e catastali.

In linea generale, atteso il contesto della zona, non si ravvisa alcuna concreta convenienza economica per un'operazione del genere.

Le considerazioni che precedono inducono a prevedere un unico lotto di vendita così costituito:

➤ **LOTTO DI VENDITA UNICO**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Napoli, ubicata al terzo piano della scala C avente accesso dal viale privato distinto con il civico 36 di Via Costantino Grimaldi.

All'immobile in oggetto, convenzionalmente identificato come int. 9 della suddetta scala C, si accede dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore ovvero dalla seconda a sinistra salendo dalla scala.

Censita al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 58, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare).

Confinante: a nord, con ballatoio di piano e con appartamento int. 8 della scala C (sub 57); a est, con intercapedine di distacco da altra costruzione insistente sulla stessa particella di terreno; a sud, con appartamento int. 7 della scala B (sub 38); a ovest, con viale di accesso alla scala C distinto come civico 36 di Via Grimaldi.

≈≈≈



**2.3 Descrizione dei beni componenti ogni lotto di vendita e delle pertinenze ad uso comune**

I luoghi ricadono nella periferia orientale della città, nel quartiere Poggioreale, e si trovano a ridosso del ben noto Centro Direzionale di Napoli.

La zona è pienamente attrezzata dal punto di vista urbanistico e la dislocazione logistica del fabbricato è favorevole.

Nelle immediate vicinanze dello stabile si trova, infatti, lo svincolo che conduce alla tangenziale (e poi all'autostrada) e alla superstrada diretta ai centri dell'ambito vesuviano (SS162).

All'interno dell'attiguo Centro Direzionale si trova una delle fermate della metropolitana.

La strada Via Nuova Poggioreale che si collega al centro cittadino, e che è servita da più linee di trasporto pubblico, è posta a brevissima distanza.

Il contesto socio-territoriale è di tipo misto, caratterizzato da poche attività commerciali al dettaglio, e non proprio felice.

I luoghi risentono dell'orario di attività del Centro Direzionale e della cittadella giudiziaria (non essendoci negozi, la zona di Via Costantino Grimaldi si spopola quando chiudono gli uffici della city).

La desolazione si accentua nelle ore notturne, favorendo fenomeni di degrado e frequentazioni improprie (*in primis* la prostituzione).

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è una grossa costruzione risalente agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, prevalentemente adibita a civili abitazioni.

Alle sue spalle, distanziato da una stretta intercapedine, si trova un capannone di notevoli dimensioni.

Lo stabile d'interesse si sviluppa in elevazione per 6 piani, oltre il livello rialzato, ed è servito da più casse-scala.

Il civico 36 corrisponde ad un viale privato (un tempo chiamato Via Georgica) su cui affaccia, tra gli altri, il portone della "scala C", che è precisamente il secondo a destra imboccando il viottolo dalla strada pubblica.

È presente l'impianto ascensore.

Non esiste servizio di portierato.

I caratteri architettonici della costruzione sono quelli tipici dell'edilizia di tipo economico-popolare.

Le strutture portanti verticali sono in cemento armato; i solai sono del tipo latero-cementizio; le tamponature perimetrali sono in blocchi di laterizio.

Le facciate esterne e le pareti del vano-scala sono tinteggiate in modo semplice; i gradini della rampa sono rivestiti con lastre di marmo; i ballatoi di piano e l'androne sono pavimentati con lastre di scaglie di marmo annegate in pasta di cemento (cosiddetto *bollettonato*).

All'esterno del portone della "scala C" c'è il citofono.

Nel vano scala sono state rinvenute le cassette dell'impianto antincendio, ma non anche le manichette (l'installazione è sembrata fuori servizio).

La costruzione, certamente datata, è apparsa in condizioni manutentive a malapena sufficienti.

Non sono stati riscontrati – "a vista" – segni di incipienti criticità strutturali.

---

L'appartamento pignorato è ubicato al terzo piano e trae accesso dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore, ovvero dalla seconda a sinistra salendo la scala.

A quanto è dato capire, lo stesso è identificato come interno 9 nell'ambito di questo vano-scala, ma sulla porta di caposcala non v'è alcuna targa distintiva.

L'immobile pignorato è composto da tre vani principali (uno dei quali attrezzato con una sorta di cabina armadio), cucina abitabile, bagno e ripostiglio, oltre lungo corridoio di disimpegno.

Funzionalmente, si tratta di 3 vani e accessori.

La superficie calpestabile è di scarsi 85 mq.

L'altezza utile è variabile, ma generalmente superiore allo standard di 2,70 m.

Completa l'unità immobiliare un balcone della superficie di circa 9 mq con affaccio sul viale di accesso facente capo al civico 36 di Via Costantino Grimaldi.

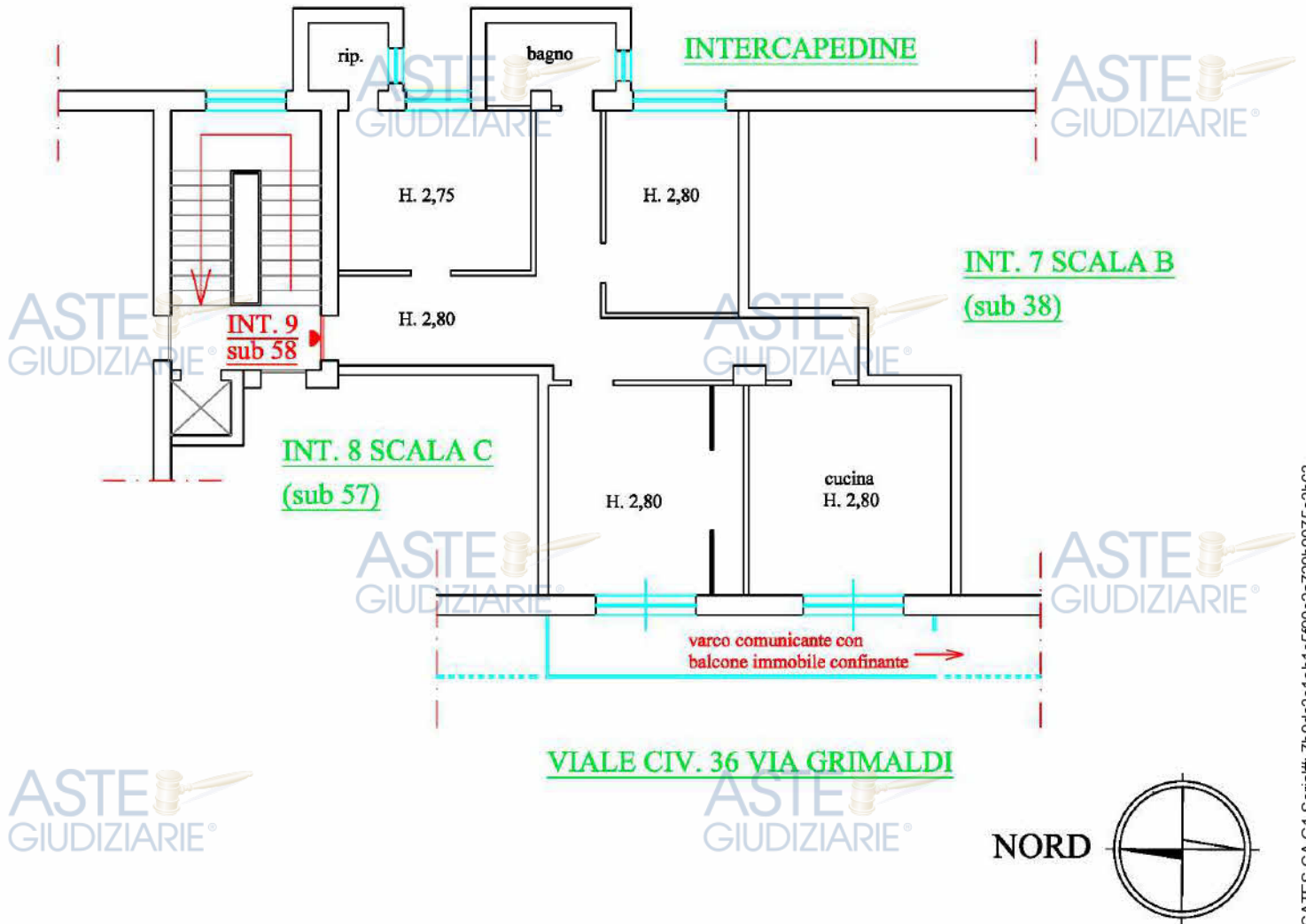
Il poggiatesta comunica impropriamente con il balcone dell'appartamento confinante facente parte della "scala B", essendo stata inserita una porta nell'originaria barriera di delimitazione.

La chiusura dovrà essere ripristinata a cura e spese del futuro aggiudicatario.

La planimetria depositata agli atti del Catasto, riportata in allegato 7 alla presente relazione, non raffigura esattamente l'attuale stato dei luoghi, essendo nelle more variata la distribuzione di alcuni spazi interni.

L'odierna condizione dei luoghi è più precisamente rappresentata nella planimetria riportata in allegato 9 alla presente relazione e, "fuori scala", nella figura 2 a pagina seguente, predisposta all'esito dei rilievi eseguiti in fase di sopralluogo.





**Figura 2:** Planimetria aggiornata dell'immobile pignorato ("fuori scala").

Le finiture e le dotazioni impiantistiche rinvenute *in loco* possono essere così concisamente elencate:

- Controsoffittatura in cartongesso ovunque.
- Muri e soffitti tinteggiati.
- Pavimentazione in grès.
- Pareti del bagno e dell'angolo-cottura della cucina rivestite con piastrelle in grès.
- Porte interne in legno tamburato di fattura industriale, generalmente del tipo "scorrevole esterno" (la cucina non ha porta).
- Infissi esterni in alluminio anodizzato, corredati da tapparelle avvolgibili a comando "motorizzato".
- Porta d'ingresso in ferro semplice.
- Bagno attrezzato con tutti gli apparecchi, ma con piatto-doccia (l'odierno ripostiglio era l'antico bagno, da cui sono stati poi rimossi gli apparecchi).
- Impianto elettrico e di forza motrice (i corpi illuminanti consistono, tipicamente, in farette integrati nella controsoffittatura).
- Impianto idrico e del gas.
- Impianto di riscaldamento assente, ma presenza di condizionatori autonomi in tutte le camere e anche nella cucina.
- Scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda per usi igienico-sanitari.

Lo stato di conservazione è nel complesso più che accettabile, ma alcune finiture devono essere rinnovate.

Gli impianti elettrici sono posati sottotraccia, sicchè – a vista – non è possibile fornire un parere compiuto sull'idoneità dell'installazione, rendendosi comunque certamente necessario un accurato intervento di revisione generale.

In fase estimativa si terrà conto dell'incidenza dei lavori a farsi.

Le fotografie che seguono consentono di farsi un'idea sufficientemente precisa dello stato dei luoghi (per maggiori dettagli si rimanda alle più numerose fotografie riportate in allegato 10).





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257



Foto n. 1: • Fabbricato di appartenenza.



Foto n. 2: • Facciata di specifico interesse prospiciente sul viale distinto come civico 36 di Via Costantino Grimaldi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257



**Foto n. 3:** • Particolare della foto n. 2.

- E' stata evidenziata la lunghezza del balcone di pertinenza dell'immobile pignorato (oggi impropriamente posto in comunicazione con il poggiolo attiguo, appartenente all'immobile confinante facente parte della scala B).



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

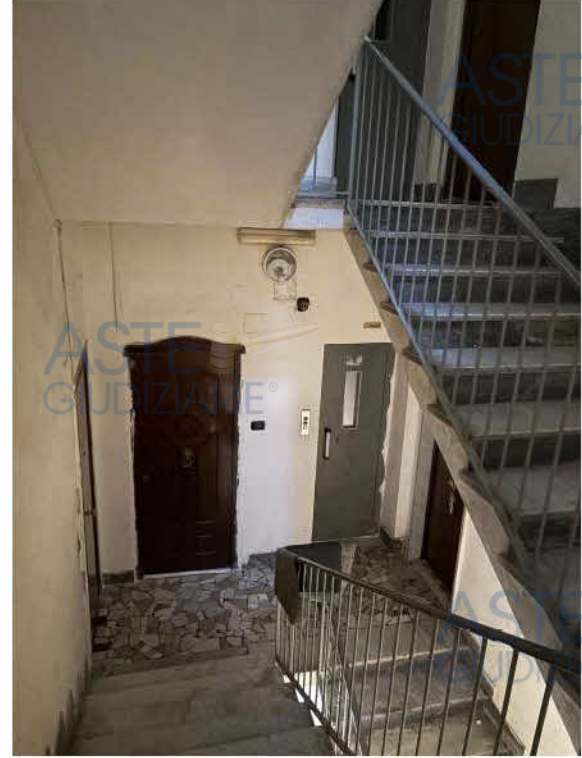


Foto n. 4: • Androne a piano terra e interni vano-scala.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



principale



diramazione

Foto n. 5: • Immobile pignorato (corridoi di disimpegno).





**Foto n. 6:** • Prima stanza a sinistra lungo il corridoio principale (camera comunicante con ripostiglio).



**Foto n. 7:** • Prima stanza a destra lungo il corridoio principale (camera attrezzata con cabina armadio e con uscita in balcone).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257



**Foto n. 8:** • Camera con affaccio posteriore avente accesso dal corridoio laterale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257



Foto n. 9: • Bagno.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

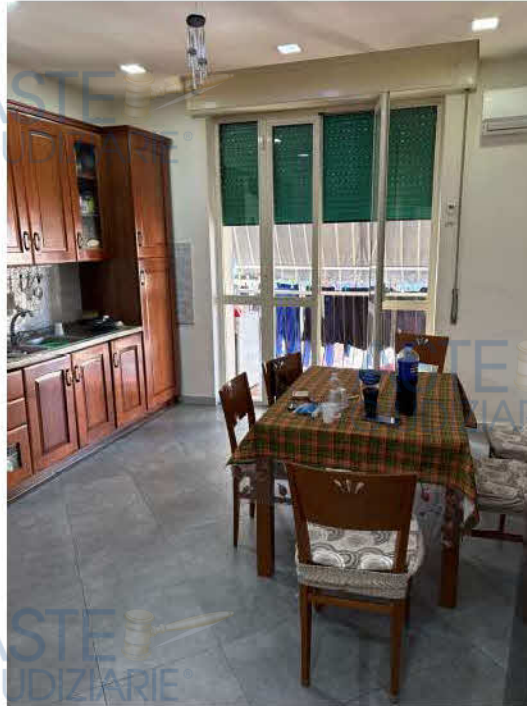


Foto n. 10: • Cucina abitabile con uscita in balcone.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Foto n. 11:** • Balcone pertinenziale (lato comunicante con poggiolo dell'immobile confinante facente parte della "scala B").



Nel fabbricato comprendente l'immobile pignorato risulta costituito un Condominio.

L'esperto ha ritualmente contattato, e per tempo, l'attuale Amministratore P.T., per acquisire tutte le informazioni del caso, ma il soggetto non ha inteso rispondere (cfr. missiva PEC riportata in allegato 11 e relativa ricevuta di consegna).

Il sottoscritto ha recentemente svolto un incarico analogo per conto della medesima Autorità Giudiziaria, avente ad oggetto un altro immobile facente parte della cosiddetta "scala A" (procedura RGE 608/2024; relazione peritale depositata il 2 giugno 2025).

Il soggetto interpellato in ultimo è lo stesso dell'epoca (che in effetti anche a suo tempo fornì "poche" informazioni).





Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

Stando alle informazioni acquisite pochissimi mesi addietro, nello stabile non esistono immobili di proprietà condominiale e non esiste un “regolamento di condominio” (invero “notiziato” dal titolo ultraventennale).

Agli atti del Catasto Fabbricati risulta depositato il cosiddetto “elaborato planimetrico”, in cui dovrebbero essere precisati i “beni comuni non censibili” (i.e. le parti comuni del fabbricato), ma il documento riguarda una porzione del fabbricato priva d’interesse.

Dalla mappa catastale dei terreni il cortile interno al fabbricato risulta “aggraffato” alla particella che individua l’area di sedime della costruzione, ma probabilmente non si tratta di un’area “condominiale”.

Lo spiazzo è apparentemente asservito ad un locale ubicato al piano terra ed è rappresentato nella planimetria del subalterno corrispondente al locale *de quo* sin dai primi anni ‘60 del secolo scorso.

Sui luoghi non è stato visto null’altro di significativo.

Di più, allo stato, non è possibile dire.





**2.4 Identificazione catastale dei beni pignorati e relativa storia catastale (verifica di corrispondenza con l'atto di pignoramento e con il titolo a favore del debitore esecutato)**

L'immobile pignorato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi completi:

sezione urbana VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 58, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare – N.d.R.), zona censuaria 8, classe 3, consistenza 6 vani catastali, superficie catastale totale 108 mq (escluso aree scoperte 105 mq), rendita catastale 173,53 €, indirizzo VIA COSTANTINO GRIMALDI N. 36, Scala C interno 9, piano 3.

La documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano depositati sia il certificato censuario che la planimetria (cfr. documentazione riportata negli allegati 6 e 7).

Gli estremi salienti (“sezione urbana”, “foglio”, “particella” e “subalterno”) coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché con quelli menzionati nell'atto di acquisto a favore del debitore esecutato e nel titolo di provenienza ultraventennale.

L'esperto ritiene di poter affermare che si tratta degli identificativi catastali attribuiti *ab origine* all'immobile.

Il certificato censuario dell'immobile pignorato è correttamente intestato al *debitore esecutato*

Omissis per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

La “categoria catastale” risultante dalla visura censuaria (abitazioni di tipo popolare) è coerente con le destinazioni d'uso assentite dalla normativa urbanistica di “zona” (vedi *infra*) e con la situazione di fatto riscontrata in fase di sopralluogo.

La planimetria depositata agli atti del Catasto riportata in allegato 7 alla presente relazione non raffigura esattamente l'attuale stato dei luoghi, essendo nelle more variata la distribuzione degli spazi interni.

Il grafico dovrà essere aggiornato mediante una pratica DOCFA da affidare ad un tecnico del settore.

Il costo dell'operazione è quantificabile in 550 € circa, ivi inclusi l'onere per rilievi, l'I.V.A. su fattura professionale e i tributi di ufficio pari a 70 €).



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

Alla luce dell'argomento trattato e allo scopo di fornire la più ampia informazione possibile, si rappresenta infine quanto segue:

1. L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene, o "comuni" o comunque non pignorate.
2. A stretto rigore, esiste un immobile contiguo autonomamente censito, ma materialmente unito al cespite staggito.  
Il balcone di pertinenza del "sub 58" pignorato comunica, infatti, con il poggiolo confinante del "sub 38" appartenente ad altra scala dello stabile condominiale ed estraneo alla presente procedura.  
Il varco di comunicazione, come già detto, dovrà essere chiuso a cura e spese del futuro aggiudicatario.
3. L'immobile sottoposto a pignoramento non deriva da una maggiore consistenza diversamente accatastata (dalla visura catastale storica non risultano pratiche del genere).
4. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.
5. L'area di sedime della costruzione comprendente l'appartamento pignorato ricade sull'attuale particella 86 del foglio 83 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" perlomeno dal 1962 (in allegato 8 sono riportati la visura storica della suddetta particella e l'estratto di mappa del catasto terreni della zona).

\*\*\*



**2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**

Nel rammentare preliminarmente che il pignoramento per cui si procede è stato trascritto in data 3 novembre 2025, si riepilogano le vicende traslative d'interesse a far data dal titolo di provenienza avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

– Atto di compravendita per Notaio Canio Restaino di Napoli del 9 marzo 1989, rep. n° 70387, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 30/03/1989 ai nn. 6889/4829.

A mezzo di tale atto, la società **Omissis** ha acquistato molteplici immobili facenti parte di un edificio sito in Napoli alla Via Costantino Grimaldi, servito da più casse-di scale, tra cui un *<appartamento numero interno NOVE, al terzo piano della Scala C, con ingresso dal civico 36 di Via Grimaldi (n. 14 bis dell'ex Via privata Georgica...omissis...>*, confinante con *<via detta, appartamento int. 8 della Scala C, cassa scala C, capannoni etc di Via Grimaldi n. 26, appartamento int. 7 della Scala B>*, all'epoca censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti *<sezione VIC, foglio 5, mappale numero 86, sub 58>* (corsivi testuali dall'atto).

La descrizione riportata nell'atto corrisponde ai luoghi visionati.

Gli estremi catastali indicati nell'atto coincidono con quelli menzionati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione), nonché con gli odierni identificativi censuari del cespite.

Tale è il titolo di provenienza ultraventennale (visionato presso l'Archivio Notarile e di cui in allegato 3 è riportata copia della nota di trascrizione di tipo "esteso" che ne riepiloga in modo adeguato le notizie principali).







Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

- Atto di compravendita per Notaio Francesco Paolo Pelosi di Aversa del 5 dicembre 2007, rep. n° 45783, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 28/12/2007 ai nn. 51185/25815.

A mezzo di tale atto, la summenzionata società **Omissis** ha venduto a **Omissis** (*debitore esecutato*) *<la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli alla via Costantino Grimaldi, n. 36, costituita dall'appartamento al terzo piano della scala C, distinto con l'interno 9, confinante con detta via, con appartamento interno otto della Scala C, con vano scala C, cassa scala C, con capannoni di via Grimaldi e con appartamento interno sette della scala B>*, all'epoca censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti *<sezione VIC, foglio 5, p.lla 86, sub 58>* (corsivi testuali dall'atto).

La descrizione riportata nell'atto corrisponde ai luoghi visionati.

Gli estremi catastali indicati nell'atto coincidono con quelli menzionati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione), nonché con gli odierni identificativi censuari del cespite.

Tale è l'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* (riportato in allegato 4 alla presente relazione).

Alla data della compravendita il *debitore esecutato* era coniugato, ma in regime di separazione dei beni.

All'esperto non risultano ulteriori passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

==



**2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni –  
Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi**

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli è rubricata la Licenza Edilizia n° 434/1961 (pratica edilizia n° 651/1960) rilasciata a tale Omissis per la costruzione di un fabbricato in Napoli, alla Via Costantino Grimaldi.

La Licenza in parola non è al momento reperibile (cfr. documento riportato in allegato 12 recentemente acquisito dall'esperto nell'ambito di un incarico analogo<sup>2</sup> svolto per la medesima Autorità Giudiziaria, avente ad oggetto un altro immobile dello stesso fabbricato, ma facente parte della cosiddetta "scala A").

L'irreperibilità del titolo edilizio e dei relativi grafici non consente, ovviamente, di pronunciarsi con cognizione di causa sulla corrispondenza tra la costruzione esistente e quella che fu all'epoca assentita.

Allo stato, dunque, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, potendosi solo "presumere" l'originaria regolarità.

Ciò posto, non pare superfluo evidenziare che il predetto nominativo Omissis :

- Si rinviene nell'intestazione della planimetria catastale acquisita agli atti del Catasto in data 24/6/1963 (pochi anni dopo il rilascio della citata Licenza al momento irreperibile e dunque temporalmente congruente con il titolo edilizio).

È noto che la "ditta intestataria" di tali remoti grafici corrispondeva, generalmente, al costruttore.

- Ricorre nella più remota provenienza investigata dall'esperto, poiché a lui furono espropriati gli immobili trasferiti al *dante causa* del titolo ultraventennale (tra cui, appunto, il "sub 58" pignorato).

Sussistono, insomma, concreti "indizi" di riferibilità della suddetta Licenza irreperibile al fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato.

Il remoto grafico catastale risalente ai primi anni '60 del secolo scorso (coevo alla Licenza irreperibile) raffigura, con ogni probabilità, la conformazione primordiale dell'immobile pignorato.

I luoghi originari si sono sostanzialmente conservati, a meno della diversa distribuzione degli spazi interni.

<sup>2</sup> Procedura RGE 608/2024; relazione peritale depositata il 2 giugno 2025.





Le intervenute trasformazioni interne devono ritenersi eseguite abusivamente, per le seguenti ragioni:

1. Agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata non risultano altre pratiche edilizie riconducibili all'immobile in oggetto ed ai vari soggetti<sup>3</sup> che si sono succeduti nella proprietà.
2. Agli atti dell'Ufficio Condono non risultano istanze di sanatoria riconducibili all'immobile in oggetto ed ai vari soggetti<sup>3</sup> che si sono succeduti nella proprietà (cfr. attestato riportato in allegato 13).
3. In fase di sopralluogo, l'attuale occupante/inquilino – specificamente interpellato sull'argomento – ha dichiarato di non aver mai richiesto titoli edilizi o presentato istanze di condono per i lavori eseguiti all'interno dell'appartamento (cfr. annotazione inserita a pag. 4 del verbale riportato in appendice A).

Per giusta completezza, si precisa infine che agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo non risultano pratiche sanzionatorie – tipo verbali di sequestro, verbali di apposizione sigilli, ordinanze di demolizione, ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale – relative all'immobile pignorato ed a nome dei vari soggetti<sup>3</sup> che si sono succeduti nella sua proprietà (cfr. attestato riportato in allegato 14).

Le violazioni riscontrate, urbanisticamente lievi, consistite nello spostamento di alcune tramezzature interne e nella modifica della destinazione d'uso di alcuni ambienti, sono regolarizzabili – ad opinione dell'esperto – con la procedura denominata "C.I.L.A. tardiva" (che, invero, è quella notoriamente applicata in casi del genere).

Le opere poste in essere non hanno, infatti, coinvolto parti strutturali, non hanno comportato variazioni volumetriche e/o di prospetto e non hanno alterato la categoria funzionale del cespite (rimasta residenziale).

L'onere economico da preventivare per la sanatoria è ragionevolmente quantificabile in 3.000 €, così composto:

- 1.000 € per sanzione (art. 6-bis del D.P.R n° 380/2001).
- 166 € per diritti di segreteria attualmente previsti per questo genere di pratiche dal Comune di Napoli (Disposizione Dirigenziale n° 874 del dicembre 2024);
- 1.500 €-2.000 € al lordo dell'IVA per il tecnico incaricato di predisporre la pratica (prezzo medio di mercato richiesto per questo tipo di pratiche abbastanza semplici).

Ritenendo di aver fornito la massima informazione possibile, si rammenta che **il parere dell'esperto NON E' quello del Consiglio di Stato e neppure quello degli uffici comunali preposti all'istruttoria ed alla valutazione delle istanze in materia, di cui restano ferme eventuali diverse determinazioni.**

<sup>3</sup> Tutti opportunamente investigati dall'esperto.



Altra cosa è il varco che pone attualmente in comunicazione il balcone di pertinenza dell'immobile pignorato con il poggolo dell'appartamento confinante facente parte della "scala B" ed estraneo alla procedura.

Il varco in parola non è condonabile e non è regolarizzabile in radice e dovrà essere logicamente chiuso per ripristinare l'indipendenza dell'immobile pignorato e la separazione dall'appartamento adiacente.

L'operazione resta a carico del futuro aggiudicatario.

Il costo dei lavori a farsi è ragionevolmente<sup>4</sup> quantificabile in non più di 1.500 € al lordo dell'I.V.A..

L'immobile pignorato risulta sprovvisto di agibilità.

Nell'attestato rilasciato dal Comune di Napoli, riportato in allegato 12, è citata una pratica, ma all'esito della visione degli incartamenti depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata si è appurato che la stessa riguarda i capannoni ubicati a tergo del fabbricato d'interesse.

Il certificato – ammesso pure esistente (ma di fatto non reperito dall'Ente) – non sarebbe in ogni caso più idoneo, essendo variata la posizione della cucina rispetto alla configurazione originaria.

Sarà necessario presentare una specifica "Segnalazione Certificata di Agibilità".

La pratica dovrà essere affidata ad un tecnico qualificato, dovendosi certificare diversi profili e vari impianti.

Il prezzo generalmente richiesto sul mercato si aggira intorno ai 2.000 € (al lordo dell'I.V.A.), a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria di 401 € previsti dal Comune di Napoli.

Non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato.

Il costo per la predisposizione di siffatto documento da parte di un tecnico abilitato in materia è quantificabile in 500 € circa, al lordo dell'I.V.A. (incluso sopralluogo e rilievi delle chiusure d'ambito e degli impianti).

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale è stato già quantificato in 550 €.

In conclusione, l'onere economico da sostenere per conseguire la compiuta regolarità urbanistica ed amministrativa dell'immobile e per ripristinare l'autonomia ed indipendenza assomma a 8.000 € circa.

===

<sup>4</sup> Al massimo due giornate di lavoro di una squadra formata da operaio "qualificato" ed operaio "comune".  
Costi orari della manodopera ricavati dal vigente tariffario regionale.

Incidenza materiale di consumo (1,5 ml di pannello in alluminio anodizzato) desunta da indagini presso dettaglianti del settore.

In risposta ad altro specifico quesito si evidenzia che l'immobile pignorato non è un terreno, rendendosi quindi superflua l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Ciò posto, per mera completezza, si rappresenta quanto segue.

- Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in "Zona D" (nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi), "Sottozona Db", della Variante al Piano Regolatore Generale di Napoli approvata con D.P.G.R.C. n° 323 del giugno 2004.

La "Zona D" identifica le parti del territorio in cui è prevista una riconversione territoriale finalizzata alla formazione di un moderno insediamento per la produzione di beni e servizi, integrato con gli agglomerati residenziali connessi o in esso compresi.

La "Sottozona Db" identifica le parti per le quali è prevista la trasformazione urbanistica ed è disciplinata dagli articoli 35 e 37 delle Norme Tecniche di Attuazione, ai quali si rimanda per ulteriori dettagli.

Sono ammessi, in linea di principio, interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

L'edificio comprendente l'immobile pignorato ricade, altresì, nel cosiddetto "ambito 10 - Centro Direzionale" e, segnatamente, nel "sub-ambito n° 2", specificamente disciplinato dall'art. 135, da ritenersi prevalente sulla normativa generale di "zona" ed al quale pure si rimanda per i dettagli.

Nel "sub-ambito" in oggetto le realizzazioni sono subordinate all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo di più ampio respiro.

Con D.G.C. n° 2297/2005 è stato approvato un Piano Urbanistico Attuativo su aree pubbliche, quale stralcio della pianificazione unitaria del "sub-ambito n° 2", che ha escluso dall'intervento le aree non appartenenti al Comune, tra cui quella di sedime del fabbricato d'interesse.

Il P.U.A. in oggetto è successivamente decaduto.

Nelle more della predisposizione e dell'approvazione di un nuovo progetto unitario dell'intero "sub-ambito n° 2" sono consentiti unicamente interventi di "manutenzione ordinaria e straordinaria", nonché di "restauro e risanamento conservativo" (così in ultimo la D.G.C. n° 171/2021).

- La normativa urbanistica di "zona" annovera le abitazioni ordinarie tra le destinazioni d'uso compatibili per fabbricati tipologicamente simili a quello di cui si discute.

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile pignorato e l'odierna categoria catastale del cespite (A/4 - abitazioni di tipo popolare) sono pertanto congruenti.

- Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in zone III e IV (mediamente rumorose) del vigente piano comunale di zonizzazione acustica.

===



**2.7 Attuale stato di possesso degli immobili pignorati**

Alla data del sopralluogo, l'immobile pignorato era occupato ad uso abitazione dal nucleo familiare di tale Omissis (soggetto rinvenuto sul posto e firmataria del verbale), in virtù di un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Aversa in data 31 ottobre 2019, ovverosia in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il documento è stato acquisito ed è riportato in allegato 15 alla presente relazione.

Si riepilogano gli elementi salienti (testuali):

- Decorrenza: 1° novembre 2019
- Uso immobile concesso in locazione: civile abitazione
- Durata: 3+2 anni fino al 30 ottobre 2022, tacitamente rinnovabile di biennio in biennio, con precisazione che alla scadenza del periodo di proroga, ciascuna parte avrebbe avuto diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni, ovvero per la rinuncia al rinnovo, con obbligo di comunicare l'intenzione a mezzo di lettera raccomandata da inviarsi almeno 12 mesi prima della scadenza
- Canone mensile: 400 € (non previsti aggiornamenti)

Il contratto in parola si è rinnovato una prima volta il 30 ottobre 2022 (fino al 30/10/2024) ed una seconda volta il 30 ottobre 2024 (fino al 30/10/2026).

Il pignoramento è stato trascritto in data 3 novembre 2025, ovverosia successivamente alla scadenza del termine di esercizio del diritto riconosciuto dal contratto, individuabile nel 30 ottobre 2025 (cioè 12 mesi prima del 30/10/2026).

Ciò posto, il contratto in parola deve ritenersi – ad opinione dell'esperto – opponibile alla procedura sino alla prossima scadenza del 30 ottobre 2028.

Al fine di valutare la coerenza del canone contrattuale, l'esperto ha effettuato alcune indagini presso agenzie immobiliari operanti nella zona, ha discriminato gli annunci pubblicati in rete ed ha esaminato le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e sui ben noti portali "Borsino Immobiliare" e "Metroquadro".

All'esito di tali indagini, si ritiene di poter affermare che l'attuale "più probabile" valore locativo dell'appartamento pignorato si aggira intorno a 700 €/mese.

L'importo del canone risultante dal contratto è inferiore di oltre 1/3 all'anzidetto valore.

\*\*\*



**2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati**

All'esito di tutte le indagini effettuate, si rappresenta quanto segue.

**1. Vincoli ed oneri che restano a carico dell'aggiudicatario**

- Dalla Certificazione notarile depositata agli atti della procedura non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'immobile pignorato, né trascrizioni di domande giudiziali e neppure trascrizioni di sequestri (di tipo civile, penale o amministrativo).
- Sull'immobile pignorato e, più in generale, sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli paesaggistici, oppure archeologici, oppure storico-artistici.
- Non risultano vincoli di destinazione (quali, a titolo esemplificativo, difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici, scopi alberghieri).
- Dalle più recenti tavole del Piano di Assetto Idrogeologico predisposto dalla competente Autorità di Bacino risulta che i luoghi ricadono in "zona di falda sub-affiorante" ed in zona "a rischio idraulico moderato R1".
- L'immobile pignorato rientra nel perimetro di contribuzione del comprensorio del Consorzio di Bonifica Paludi Napoli e Volla, giusta trascrizione nn. 38177/26038 del 13/12/2013 (non segnalata nella Certificazione notarile e non cancellabile).
- I luoghi non ricadono nella "zona di tutela" prevista dal Piano di Rischio Aeroportuale entrato in vigore nel marzo 2018.
- Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato non ricade nella "ri-perimetrazione" del vicino sito di bonifica d'interesse nazionale denominato "Napoli Orientale", operata con recente D.M. n° 451/2024.
- Non risultano altri pesi e/o limitazioni d'uso a carico delle consistenze fisiche d'interesse (tipo: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di uso e/o abitazione).
- Non si ha notizia di vincoli di natura condominiale, poiché l'attuale Amministratore P.T. non ha inteso rispondere all'istanza finalizzata – tra l'altro – anche ad assumere informazioni in tal senso.



**2. Oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA dell'8 marzo 2015 (Registro Generale n. 7461; Registro Particolare n. 982), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del Notaio Corrado De Sanctis di Napoli del 3/4/2015, rep. n° 8303, per la somma complessiva di 2.000.000 € (capitale 1.000.000 €), a favore di **Omissis** (*dante causa dell'odierno creditore procedente*), contro **Omissis** (*debitore esecutato*) e **Omissis** (*debitore non datore d'ipoteca*), gravante sulla piena proprietà dell'immobile pignorato.

Il mancato adempimento del mutuatario è all'origine della presente procedura.

- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 3 novembre 2025 (Registro Generale n. 31077; Registro Particolare n. 23664), nascente da atto UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI del 17/10/2025, rep. n° 13665, a favore di **Omissis** (*odierno creditore procedente*), contro **Omissis** (*debitore esecutato*), gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione.

Trattasi del pignoramento che ha innescato la presente esecuzione immobiliare.

I costi per le formalità da cancellare e le eventuali differenze per aggravio di imposte di trasferimento dell'immobile aggiudicato all'asta saranno calcolati dal Delegato alla vendita.

===

**2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

===

**2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)**

Non si ha notizia di "usi civici", "censi" o di "livelli".

===



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

### **2.11 Informazioni di natura condominiale**

L'esperto ha ritualmente contattato, e per tempo, l'attuale Amministratore P.T., per acquisire tutte le informazioni del caso, ma il soggetto non ha inteso rispondere (cfr. missiva PEC riportata in allegato 11 e relativa ricevuta di consegna).

L'esperto non è pertanto in grado di riferire nulla, riguardo:

- l'ammontare della quota ordinaria di Condominio a carico dell'immobile pignorato;
- eventuali oneri condominiali insoluti (ordinari e straordinari);
- eventuali spese straordinarie oggetto di bollettazione ovvero già deliberate ma non ancora oggetto di bollettazione;
- eventuali odierne situazioni moratorie del Condominio nei confronti di prestatori d'opera o fornitori;
- eventuali vertenze che attualmente coinvolgono il Condominio e d'interesse per l'immobile pignorato.





**2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)**

La metodologia estimativa adottata dall'*esperto* consiste nel criterio sintetico-comparativo.

Non sono stati volutamente impiegati altri metodi (tipo quello cosiddetto “analitico”, basato sulla capitalizzazione dei redditi dispiegabili dal bene), ritenendo il criterio sintetico-comparativo maggiormente rappresentativo dell’attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare e più rispondente alla finalità di rendere immediatamente percepibile la correlazione tra questi ultimi ed il valore del cespite oggetto di stima.

Il criterio in parola si fonda, invero, sull’analisi comparativa dei prezzi attuali di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della stima e sull’esistenza di un parametro tecnico di raffronto.

Trattasi, di fatto, dello stesso principio alla base del cosiddetto “*market comparison approach*”, ossia della comparazione con un campione di beni analoghi di cui è noto il recente prezzo di vendita.

Per l’individuazione dei prezzi attuali di mercato si è fatto riferimento alle proposte commerciali correnti, attese le ben note difficoltà interpretative dei prezzi riportati negli atti notarili, nei quali, peraltro, a differenza degli annunci immobiliari, non sono mai riportate informazioni sulle condizioni dei cespiti compravenduti.

Gli atti notarili sono stati utilizzati essenzialmente come strumento di verifica e controllo.

Seguendo le classiche indicazioni dei testi di bibliografia<sup>5</sup>, è stata adottata la “superficie commerciale (Sc)” quale parametro tecnico di raffronto.

La “superficie commerciale” comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l’intero spessore dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm), la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali (fino ad un massimo di 25 cm) e le superfici ponderate (o “ragguagliate”) delle eventuali pertinenze di proprietà esclusiva.

Nel caso in esame, l’unica pertinenza esclusiva di cui occorre tener conto è il balcone con affaccio sul viale di accesso facente capo al civico 36 di Via Costantino Grimaldi.

Il coefficiente di ponderazione tipicamente indicato in letteratura per siffatti accessori è 0,30.

<sup>5</sup> Solo per citarne alcuni:

- *Codice delle valutazioni immobiliari*, TECNOBORSA, V edizione anno 2018.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, edizione 2016.
- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A. Prestinzenza Puglisi e L. Prestinzenza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.

Alla luce di tutto quanto sopra e in virtù dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, il calcolo della “superficie commerciale” si sviluppa come segue:

LOTTO DI VENDITA UNICO (immobile sito in Napoli alla Via Costantino Grimaldi n° 36, III° piano Scala C int. 9; estremi N.C.E.U. Napoli “sez. VIC – fol. 5 – p.lla 86 – sub 58)

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| - Superficie utile ( $S_U$ )                                  | 83,00 mq         |
| - Superficie lorda ( $S_L$ )                                  | 98,50 mq         |
| - Superficie ragguagliata pertinenze esclusive ( $S_P$ )      | 2,70 mq          |
| - Superficie commerciale di riferimento ( $S_C = S_L + S_P$ ) | <u>101,20 mq</u> |

Stabilita la “superficie commerciale di riferimento ( $S_C$ )”, il passo successivo è consistito nella determinazione del “più probabile valore medio di mercato” riferito all’unità di detta “superficie”.

Nell’intento di pervenire a questo valore, sono state preliminarmente consultate le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona e gli annunci pubblicati su internet.

Le indagini sono state condotte tenendo ben presente la peculiare dislocazione dell’immobile nell’ambito del quartiere, al preciso scopo di minimizzare il ricorso a coefficienti di aggiustamento (le limitrofe zone del Centro Direzionale e di Via Nuova Poggioreale seguono, infatti, tutt’altro più apprezzato mercato).

In allegato 16 sono riportate due inserzioni riguardanti altrettanti appartamenti attualmente proposti in vendita all’interno dello stesso preciso fabbricato.

Le fotografie pubblicitarie hanno permesso di capire che entrambi gli immobili versano in condizioni decisamente accettabili.

Al fine di incrementare il campione di dati, sono state consultate le più recenti quotazioni per immobili ad uso residenziale ricadenti in quest’ambito territoriale, pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate e dai ben noti portali “Borsino Immobiliare” e “Metroquadro” (cfr. schede riportate in ultimo nell’allegato 16).



Soppesate tutte le informazioni acquisite e considerato il verosimile margine di trattativa insito<sup>6</sup> nei prezzi richiesti dagli annunci ritrovati, l'esperto ritiene che il "più probabile valore unitario di mercato" riferibile alla tipologia immobiliare d'interesse e ad uno stato di conservazione "normale" sia il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO      1.650,00 €/mq

Al fine di verificare l'assunzione, sono state esaminate le recenti transazioni immobiliari della zona.

Nel fabbricato d'interesse sono stati di recente venduti alcuni immobili, appartenenti ad altri "vani-scala".

- Nel mese di gennaio 2026 è stato venduto un appartamento al V° piano della "scala B" (quella in angolo tra Via Grimaldi ed il viale distinto dal civico 36).

L'atto notarile è reperibile tramite l'applicativo SISTER dell'Agenzia delle Entrate (trascrizione del 27/01/2026 ai nn. 2166/1648).

Al titolo è allegata la planimetria catastale, sicché è stato possibile calcolare la relativa "superficie commerciale".

Rapportando il prezzo dichiarato a quest'ultima, si ritrae una quotazione di circa 1.600 €/mq, praticamente identica a quella individuata per altra via dall'esperto.

Il prezzo dichiarato nell'atto deve ritenersi in linea di principio attendibile, poiché i venditori si sono avvalsi della possibilità di commisurare l'imposta di registro al c.d. "valore catastale", indipendentemente dal corrispettivo della vendita.

- Nel mese di settembre 2025 è stato venduto un appartamento al V° piano della "scala E" (quella più in fondo al viale distinto dal civico 36).

L'atto notarile è reperibile tramite l'applicativo SISTER dell'Agenzia delle Entrate (trascrizione del 24/09/2025 ai nn. 27115/20672).

È stata reperita la planimetria catastale ed è stata calcolata la relativa "superficie commerciale".

Rapportando il prezzo dichiarato alla "superficie commerciale", si ritrae una quotazione di circa 1.830 €/mq, leggermente più alta (+11%) di quella individuata per altra via dall'esperto.

Dal titolo risulta l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti in virtù di una CILA dell'anno 2025 (precisamente enumerata nell'atto).

<sup>6</sup> Secondo una pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 4° trimestre 2025, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.



È possibile che la quotazione più alta sia scaturita da una migliore condizione dell'immobile, probabilmente ristrutturato.

Il prezzo dichiarato nell'atto deve ritenersi – anche in questo caso – in linea di principio attendibile, poiché i venditori si sono avvalsi della possibilità di commisurare l'imposta di registro al c.d. "valore catastale", indipendentemente dal corrispettivo della vendita.

Gli atti notarili confermano, in sostanza, il parametro di 1.650 €/mq desunto dalle indagini di mercato.

Tale parametro, sebbene ritenuto rappresentativo del valore unitario medio di mercato della zona e della tipologia immobiliare d'interesse, deve essere in ogni caso rettificato in ragione delle peculiarità intrinseche del cespite oggetto di stima.

Nella tabella 1 a pagina seguente sono evidenziati i fattori presi in esame e ritenuti davvero pregnanti dal punto di vista estimativo; i coefficienti correttivi sono stati desunti dalla già citata bibliografia.

Lo schema delle correzioni apportate è conforme al dettato della Legge n° 132/2015.

Il coefficiente di deprezzamento connesso allo stato di occupazione è stato assunto pari a 0,9 (riduzione del 10%), in ragione dell'esistenza di un contratto di locazione, opponibile alla procedura, con prossima scadenza 30 ottobre 2028 (non lontanissima, ma neppure imminente).

Il coefficiente di deprezzamento connesso alle problematiche di natura urbanistico/amministrativa è stato ricavato analiticamente, calcolando l'incidenza sul valore "normale" del cespite dei costi da sostenere per regolarizzare le difformità riscontrate, per rimuovere le situazioni non conformi e per dare seguito agli altri necessari adempimenti (già quantificati in 8.000 €).

Il coefficiente di deprezzamento relativo agli oneri condominiali insoluti è stato posto pari a 1 (nessuna riduzione), non disponendosi di informazioni sull'argomento.



Nella medesima tabella 1 sono stati altresì opportunamente distinti i coefficienti relativi:

- all'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, stimata **prudenzialmente** nel 10% del valore "normale" in ragione:
  1. delle incertezze connesse all'attuale irreperibilità della licenza edilizia e alla mancata conoscenza di eventuali oneri condominiali insoluti;
  2. di **tutte** le problematiche non riconoscibili o non riconosciute "a vista" (i.e. per definizione "occulte").
- ai vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura (fattispecie ritenuta nel caso in specie insussistente o comunque non degna di valutazione).

**Tabella 1:** Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona

|                                                                                                                                                                                                        |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: occupato con contratto opponibile alla procedura sino al 30/10/2028                                                                                                        | 0,900        |
| QUADRATURA UTILE IMMOBILE: compresa tra 70 mq e 120 mq; si reputa normale                                                                                                                              | 1,000        |
| DISLOCAZIONE IMMOBILE: 3° piano in edificio con ascensore                                                                                                                                              | 1,000        |
| VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuno degno di nota                                                                                                                                                       | 1,000        |
| QUALITA' FINITURE: standard                                                                                                                                                                            | 1,000        |
| DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: assenza impianto di riscaldamento ma diffusa presenza di condizionatori autonomi                                                                                    | 1,000        |
| STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: accettabile con impianti elettrici da revisionare e talune finiture da ripristinare                                                                                      | 0,950        |
| PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna                                                                                                                                                                       | 1,000        |
| CARATTERISTICHE EDIFICIO: edificio c.a. anni '60 secolo scorso; edilizia popolare; stato di conservazione a malapena accettabile                                                                       | 0,950        |
| RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO                                                                                                                                         | 0,900        |
| INCIDENZA PROBLEMATICHE AMMINISTRATIVE ED URBANISTICHE: regolarizzazione diffinitività; ripristino chiusura balcone; presentazione agibilità; aggiornamento planimetria catastale; predisposizione APE | 0,941        |
| INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: nessuna informazione                                                                                                                                            | 1,000        |
| INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: nessuno degno di nota                                                                                                                     | 1,000        |
|                                                                                                                                                                                                        | <b>0,688</b> |





Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

Il valore ricercato è stato quindi operativamente ricavato mediante la seguente formula:

$$V = V_{UM} \times S_C \times K$$

essendo:

- V il valore del lotto;
- $V_{UM}$  l'individuato "più probabile valore unitario di mercato";
- $S_C$  la "superficie commerciale" assunta a riferimento;
- K il coefficiente correttivo totale connesso alle peculiarità intrinseche dell'immobile in oggetto e alle ulteriori decurtazioni previste dalle leggi in materia di esecuzioni immobiliari.

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.650,00 \text{ €/mq} \times 101,20 \text{ mq} \times 0,688 = 114.882,24 \text{ €}$$

In conclusione, il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per l'appartamento pignorato sito in Napoli alla Via Costantino Grimaldi n° 36, identificato come interno 9 al III° piano della "scala C", censito in N.C.E.U. di Napoli come "sez. VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 58", è di 115.000 € in cifra tonda.

===

### 2.13 Divisibilità dei beni in caso di pignoramento pro quota e valore della quota staggita

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota.

===







Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

#### **2.14 Regime patrimoniale del debitore esecutato**

Il *debitore esecutato* ha contratto matrimonio nell'anno 1983.

Dal certificato riportato in allegato 5 risulta che nell'anno 1988 gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali, con atto a rogito del Notaio Domenico Pelosi di Santa Maria Capua Vetere.

Il *debitore esecutato* ha acquistato l'immobile pignorato nell'anno 2007.

Il cespite staggito deve ritenersi, pertanto, di piena ed esclusiva proprietà del *debitore esecutato* in regime di separazione dei beni.

≈≈≈



### **3.0 SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVA DEI LOTTI DI VENDITA**

#### **➤ LOTTO UNICO**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Napoli, ubicata al terzo piano della scala C avente accesso dal viale privato distinto con il civico 36 di Via Costantino Grimaldi.

All'immobile in oggetto, convenzionalmente identificato come int. 9 della suddetta scala C, si accede dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore ovvero dalla seconda a sinistra salendo dalla scala.

Censita al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 5, particella 86, subalterno 58, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare).

Confinante: a nord, con ballatoio di piano e con appartamento int. 8 della scala C (sub 57); a est, con intercapedine di distacco da altra costruzione insistente sulla stessa particella di terreno; a sud, con appartamento int. 7 della scala B (sub 38); a ovest, con viale di accesso alla scala C distinto come civico 36 di Via Grimaldi.

Composta da tre vani e accessori, per una superficie utile coperta di scarsi 85 mq, oltre balcone pertinenziale impropriamente comunicante con il pogggiolo del cespite confinante della scala B.

La chiusura del varco di comunicazione resta a carico dell'aggiudicatario.

L'onere economico è quantificabile in 1.500 € al lordo dell'I.V.A..

Occupata da terzi estranei in virtù di contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento ed opponibile alla procedura, con prossima scadenza 30 ottobre 2028.

In accettabile stato di conservazione.

La planimetria depositata agli atti del Catasto non raffigura esattamente l'attuale stato dei luoghi, essendo diversa l'attuale distribuzione di alcuni spazi interni.

Agli atti del Comune di Napoli è rubricata la licenza edilizia n° 434/1961 (pratica edilizia n° 651/1960) potenzialmente riconducibile al fabbricato comprendente il cespite pignorato, ma i relativi incartamenti sono al momento irreperibili, risultando quindi precluso il compiuto accertamento della legittimità urbanistica originaria.





Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

Le lievi difformità riscontrate *in loco*, consistenti nella parziale riconfigurazione degli spazi interni rispetto a quelli raffigurati nella planimetria catastale risalente all'epoca della licenza edilizia irreperibile e verosimilmente raffigurante la conformazione originaria del cespite, sono regolarizzabili mediante la procedura denominata "C.I.L.A. tardiva".

Il relativo onere economico è quantificabile in circa 3.000 € e resta a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è privo di agibilità.

Il relativo adempimento, con un costo stimato di circa 2.400 €, resta a carico del futuro aggiudicatario.

Nel fabbricato di appartenenza risulta costituito un Condominio, ma l'Amministratore P.T. non ha inteso evadere l'istanza dell'*esperto*, risultando quindi sconosciuti eventuali oneri condominiali insoluti e spese già deliberate per lo stabile condominiale.,

L'immobile è pervenuto al *debitore esecutato* – all'epoca coniugato in regime di separazione dei beni – in virtù di atto di compravendita per Notaio Francesco Paolo Pelosi di Aversa del 5 dicembre 2007, rep. n° 45783, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 28/12/2007 ai nn. 51185/25815.

**PREZZO-BASE PROPOSTO:** euro 115.000,00 (centoquindicimila/00)

L'anzidetto prezzo-base tiene conto di tutti i fattori elencati nella Legge n° 132/2015.



---







Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

#### **4.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI**

In data 9 aprile 2026, l'*esperto* ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

- Avv. Omissis difensore costituito del *creditore procedente*.
- Avv. Omissis e Avv. Omissis legali costituitisi nell'interesse del *debitore esecutato*.
- Avv. Francesco Cipriani Marinelli, *custode giudiziario*.

Tutte le trasmissioni sono state effettuate a mezzo di posta elettronica certificata.

In allegato 17 alla presente relazione sono riportate le ricevute comprovanti l'operazione.

\*\*\*

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, l'*esperto* resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Napoli, 27 aprile 2026

L'*esperto*

Dott. Ing. Daniele Capuano

