

dott. ing. Benvenuto Suriano
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli
tel./fax 081 665832
cell. 335 6062111
tinoturiano@gmail.com
pec: benvenuto.suriano@ordingna.it
CTU del Tribunale di Napoli n. 2324

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE QUINTA
G.E. dott.ssa Elisa Asprone

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva immobiliare n. 1720/2013 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promosso da:

Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, creditore procedente rappresentato dall'avv.
Eugenio Moschiano;

In danno di:

-----, debitore esecutato.

Custode giudiziario: **Avv. Daniela** -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE INTEGRATIVA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa

Il sottoscritto ing. Benvenuto Suriano, nato a Napoli il 26.08.1960, con studio in Napoli alla via V. Colonna 4, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 9395 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n. 2324, veniva nominato CTU dal GE dott. Antonio Attanasio, V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, in data 18.02.2016 nella procedura recante R.G.E. n. 1720/2013, proposta dalla Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro la -----, con l'incarico di redigere relazione di consulenza tecnica e stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Il sottoscritto CTU svolgeva regolarmente il mandato affidatogli e presentava nei termini alle parti il proprio elaborato peritale completo di allegati in data 13.06.2016.

Il GE dott.ssa Elisa Asprone con Provvedimento del 16.12.2025 disponeva una integrazione di perizia, in quanto: *"... rilevato che, effettivamente, occorre un'integrazione della perizia che tenga conto dell'avvenuta aggiudicazione dell'immobile posto al piano interrato (e della servitù di fatto che così si è venuta a creare) con conseguente rimodulazione del prezzo di stima; considerato di dover compensare le spese di questa fase, in quanto il motivo di sospensione deriva non dal dover modificare il prezzo di vendita, ma dalla necessità di integrare la perizia"; in risposta alla successiva istanza del sottoscritto CTU il GE dott.ssa Asprone con Provvedimento del 09.01.2026 chiariva i termini del mandato come di seguito: **rilevato che, dagli atti, è emersa l'intervenuta aggiudicazione dell'immobile al piano terra che comporta una integrazione di perizia nella quale si evidenzi che, per l'accesso al bene staggito, è necessario il passaggio in proprietà aliena; le condizioni dell'immobile pignorato risulterebbero peggiorate rispetto all'ultimo tentativo di vendita risalente al 2019,**" rinviando all'udienza del 21.05.2026, con termine per il deposito della relazione peritale entro 30 giorni prima.*

Premesse

Come comunicato dal custode giudiziario avv. ----- alle parti a mezzo pec, il giorno 23.01.2026 alle ore 10.00 il sottoscritto CTU si recava in Napoli alla via Cupa Principe n. 102, presso l'immobile oggetto di procedimento. In tale sede il sottoscritto CTU aveva la presenza dell'avv. Daniela -----, in qualità di custode giudiziario e delegato alla vendita, e dell'avv. -----, legale della sig.ra ----- [REDACTED], acquirente del piano interrato del

fabbricato, con il sig. -----, coniuge della sig.ra. ----. Si procedeva al regolare svolgimento delle operazioni peritali, ispezionando i luoghi ed in particolare dei locali oggetto di procedura posti al primo livello.

Si proseguiva di seguito a verificare l'esistenza o meno di un ulteriore via di accesso al primo livello, concordando con i presenti che l'unico modo perseguibile era quello già menzionato del proprio elaborato di stima e cioè utilizzando l'ingresso dalla pubblica strada percorrendo la rampa di accesso al piano interrato, all'interno del quale si diparte la scala condominiale che collega i tre livelli dell'edificio.

Si procedeva inoltre a eseguire un dettagliato rilievo fotografico.

Le operazioni venivano pertanto concluse alle ore 12.00.

In data 20.02.2026 l'avv. ----- richiedeva all'amministratore del fabbricato le seguenti informazioni:

Egregio Amministratore,
nella qualità di custode nonché professionista delegato alla vendita nella procedura in oggetto indicata, al fine di completare correttamente gli adempimenti legati alla custodia e alla futura vendita dell'immobile sito al primo piano, si richiede cortesemente di confermare quanto segue:

Accessi Condominiali: Se l'unità immobiliare in oggetto, oltre agli accessi già rilevati, fruisca di un ingresso (principale o secondario) attraverso le parti comuni del condominio di Via Cupa Principe n. 102

Servitù di Passaggio: Se esistano servitù attive o passive registrate nel regolamento di condominio che interessino l'immobile pignorato in relazione al suddetto civico.

Certa di una Suo cortese riscontro l'occasione mi è gradita per porgerLe cordiali saluti
Avv. Daniela -----

Il ----- in data 24.03.2026 comunicava con mail (cfr. allegati n. 2 3) che:

.....

L'accesso ai piani primo e secondo è sempre stato separato da quello condominiale ed è possibile raggiungere tali piani - da quanto mi è stato riferito - attraverso una scala con ingresso dal piano terra, da un'area del tutto distinta rispetto all'ingresso del condominio:

.....

Confermando che l'unica via di accesso all'immobile oggetto di esecuzione sito al primo piano è attraverso la scala comune con ingresso dal piano interrato.

Risposta ai quesiti del mandato.

Prima di procedere alla trattazione dei quesiti del mandato si ritiene giusto riportare quanto già relazionato nella perizia del sottoscritto depositata agli atti in merito alla descrizione dell'immobile pignorato.

“

L'immobile di cui alla presente perizia è fa parte di un edificio in c.a. adibito in parte ad industria ed in parte a civile abitazione.

Il fabbricato è costituito da un piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo adibiti ad uso produttivo, mentre i restanti quattro piani sono adibiti a civile abitazione.

L'accesso ai vari livelli dell'industria manifatturiera avviene attraverso l'accesso carrabile e pedonale su Via del Riposo mediante una rampa che porta al piano interrato. Da tale livello si diparte il vano scala con ingressi ai vari piani.

L'accesso al primo piano è anche permesso attraverso un impianto di ascensore con uso montacarichi.

I diversi livelli del fabbricato adibiti ad industria, tra i quali anche il primo oggetto di esecuzione, sono altresì collegati anche con una scala interna con partenza dal piano terra.

Gli appartamenti sovrastanti, ubicati dal quarto al sesto livello, sono serviti da n. 2 vani scala distinti, con accesso da via Cupa Principe n. 102.

L'immobile oggetto di esecuzione comprende integralmente il primo livello e si trova nello stato di piena proprietà per la quota di 1000/1000 della

L'intero lotto di proprietà confina a Nord con Aeroporto di Capodichino; a Est con fabbricato di Via Cupa Principe n. 102; a Sud con fabbricato di Via Cupa Principe 102; a Ovest con Via del Riposo.

Il piano oggetto di procedura (primo livello) si compone di un corpo di fabbrica rettangolare con superficie coperta pari a 1.268,65 mq con altezza interna pari a mt. 3,20 e dispone di terrazzo a livello scoperto per mq. 117,90.

Allo stato attuale l'immobile viene parzialmente utilizzato per l'attività di sartoria. Nella rimanente porzione di immobile sono depositati solo mobili e suppellettili.

Il fabbricato risulta edificato in epoca anteriore al 1967 e presenta una struttura a telaio di travi e pilastri in cemento armato e solai latero-cementizi, con tamponamento perimetrale in blocchi di lapillo-cemento rivestiti di mattonelle di Klinker all'esterno ed intonaco civile all'interno. I serramenti sono in alluminio.

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si possono rilevare sulla facciata esterna diffusi fenomeni di distacco di intonaco dai frontini delle fasce marcapiano e rigonfiamenti del rivestimento in Klinker che rendono necessari ed improrogabili lavori di manutenzione (cfr. allegato n. 12).

L'area interna del primo piano ha una pavimentazione in bullettonato di marmo bianco carrara, con battiscopa in marmo coordinato, mentre i bagni ha pavimenti e rivestimento in piastrelle in monocottura dim. 20*20 cm. Sono presenti in tutti gli ambienti controsoffittature in fibra minerale, che si presentano in più punti smontati e/o danneggiati.

L'area esterna ha la pavimentazione in piastrelle in gres rosso 5 x 15 cm. Le pareti sono intonacate con finitura a pittura oramai in pessime condizioni.

Gli accessi dal vano scala dell'immobile sono dotati di porte blindate; le porte interne sono in legno.

Gli ambienti sono tutti controsoffittati con pannellature in fibra minerale di colore bianco. All'interno dei pannelli sono incassati corpi illuminanti a basso consumo.

L'impianto elettrico appare in buono stato e funzionante nella porzione di piano utilizzato come sartoria, mentre nella parte rimanente dell'immobile è inesistente mancando addirittura i conduttori nelle tubazioni e nelle canaline e di interruttori di comando e protezione nel quadro elettrico; L'impianto idrico-sanitario dei bagni non è funzionante.

Gli impianti tecnici sono sprovvisti di dichiarazioni di conformità aggiornate alle Leggi vigenti.

Lo stato manutentivo complessivo è **mediocre**; il tipo ed il livello delle finiture sono **bassa qualità** (cfr. Allegato 12).

.....”

Le indagini sui luoghi effettuate in corso di accesso hanno evidenziato la conformità delle condizioni manutentive del cespite con quelle riportate nella perizia di stima depositata in data 14.06.2016.

La documentazione fotografica rappresentante l'immobile oggetto di procedura conferma che nonostante siano trascorsi circa dieci anni **non siano variate** le condizioni manutentive.

dott. ing. Benvenuto Suriano
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli
tel./fax 081 665832
cell. 335 6062111
tinosuriano@gmail.com
pec.benvenuto.suriano@ordingna.it
CTU del Tribunale di Napoli n. 2324

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 1 – stato dei luoghi al 23.01.2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 2 – stato dei luoghi al 23.01.2026

Nel corso degli anni successivi al deposito dell'elaborato a firma del sottoscritto CTU sono stati alienati il piano terra ed il piano interrato della struttura.

Le indagini sui luoghi hanno ribadito la presenza di alcuna ipotesi alternativa di accesso al primo piano se non attraverso il vano scala comune, e pertanto si conferma e ribadisce che, come puntualmente già in precedenza relazionato, l'accesso all'immobile oggetto di procedura può avvenire **ESCLUSIVAMENTE** "attraverso l'accesso carrabile e pedonale su Via del Riposo mediante una rampa che porta al piano interrato dal quale si diparte il vano scala con ingressi ai vari piani."



Foto n. 3 – ingresso dalla strada ripreso il 22.04.2016

dott. ing. Benvenuto Suriano
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli
tel./fax 081 665832
cell. 335 6062111
tinosuriano@gmail.com
pec:benvenuto.suriano@ordingna.it
CTU del Tribunale di Napoli n. 2324

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 4 – ingresso dalla strada ripreso il 23.01.2026



Foto n. 5 – rampa di ingresso al piano interrato

dott. ing. Benvenuto Suriano
via V. Colonna 4 - 80121 Napoli
tel./fax 081 665832
cell. 335 6062111
tinosuriano@gmail.com
pec:benvenuto.suriano@ordingna.it
CTU del Tribunale di Napoli n. 2324

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le indagini di mercato e le valutazioni indicate dagli indici OMI dei valori immobiliari attualizzate portano ad affermare che il valore stimato dal sottoscritto CTU non ha subito variazioni apprezzabili e che **pertanto possiamo affermare che sia da considerare invariato il prezzo base d'asta proposto di € 753.000,00.**

Pertanto alla luce di quanto innanzi descritto, il sottoscritto CTU ritiene confermato integralmente quanto scritto nella relazione estimativa inoltrata al G.E. dott.ssa Asprone dichiarandosi a disposizione per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Napoli, 27.03.2026.

In fede

ASTE
GIUDIZIARIE®

ing. Benvenuto Suriano

Allegati:

1. Pec avv. ----- all'amministratore -----;
2. Mail del -----;
3. Allegato alla mail del -----.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®