



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: 265/2025

G.E: DOTT. CICCARELLI MARIO

Oggetto: ESECUZIONE DI UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Custode giudiziario: *Dott. Giovanni Esposito*

Contenuto Fascicolo:

- *RELAZIONE DESCRITTIVA*
- *ALLEGATI*

Data deposito: 05.01.2026

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. 265/2025** promossa dalla [REDACTED], con la presente riferisco su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nell'incarico affidatomi dal G.E., Dott. **MARIO CICCARELLI**.

2. Premessa in fatto e ricostruzione della vicenda processuale

Preliminarmente alla trattazione del merito, ed all'esito di una scrupolosa disamina della documentazione prodotta nonché delle risultanze emerse in sede di sopralluogo, si ritiene opportuno operare una sintetica ricostruzione dell'iter fattuale e giuridico che ha dato origine all'odierna procedura.

La [REDACTED] agendo in forza del [REDACTED], ha intimato ai [REDACTED], mediante atto di precetto formato in data [REDACTED] – e notificato rispettivamente il [REDACTED] e il [REDACTED] – il pagamento della somma complessiva di € [REDACTED]. Tale esposizione debitoria trae origine dall'inadempimento dell'obbligazione restitutoria relativa ai ratei del mutuo, contratto a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED].

Stante il perdurare dell'inadempimento delle parti debtrici, la creditrice procedente ha legittimamente incardinato l'azione esecutiva, provvedendo alla notifica dell'**atto di pignoramento immobiliare** a carico dei [REDACTED]. L'esecuzione ha ad oggetto i diritti di comproprietà, pari alla quota di **1/2 (un mezzo)** indiviso spettante a ciascun esecutato, sul compendio immobiliare sito in **Napoli alla Via Emanuele De Deo n. 40, piano primo**, così censito al N.C.E.U.:

- **Sezione MON - Foglio 4 – Particella 667 – Subalterno 19 – Categoria A/5.**

3. Relazione di Sopralluogo e Accertamenti Tecnici

In data **25 settembre 2025**, alle ore 16:00, lo scrivente si è recato presso l'immobile oggetto di causa per l'espletamento delle operazioni peritali, alla necessaria presenza del Custode Giudiziario, **Dott. Giovanni Esposito**. Nel corso del primo accesso, si è proceduto alla puntuale esecuzione dei **rilievi fotometrici e strumentali** del cespite. All'esito dell'ispezione oculare, l'unità immobiliare è risultata trovarsi in un **discreto stato di conservazione e manutenzione**, le cui specifiche caratteristiche saranno analiticamente descritte nel prosieguo della presente relazione.

Sotto il profilo della **conformità urbanistico-catastale**, l'accertamento ha evidenziato una palese **difficoltà tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate** agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati). In particolare, sono state riscontrate le seguenti anomalie:

- Una **diversa distribuzione degli spazi interni** rispetto alla configurazione autorizzata;
- La realizzazione di un **volume soppalcato**, non censito né legittimato dai titoli edilizi reperiti.

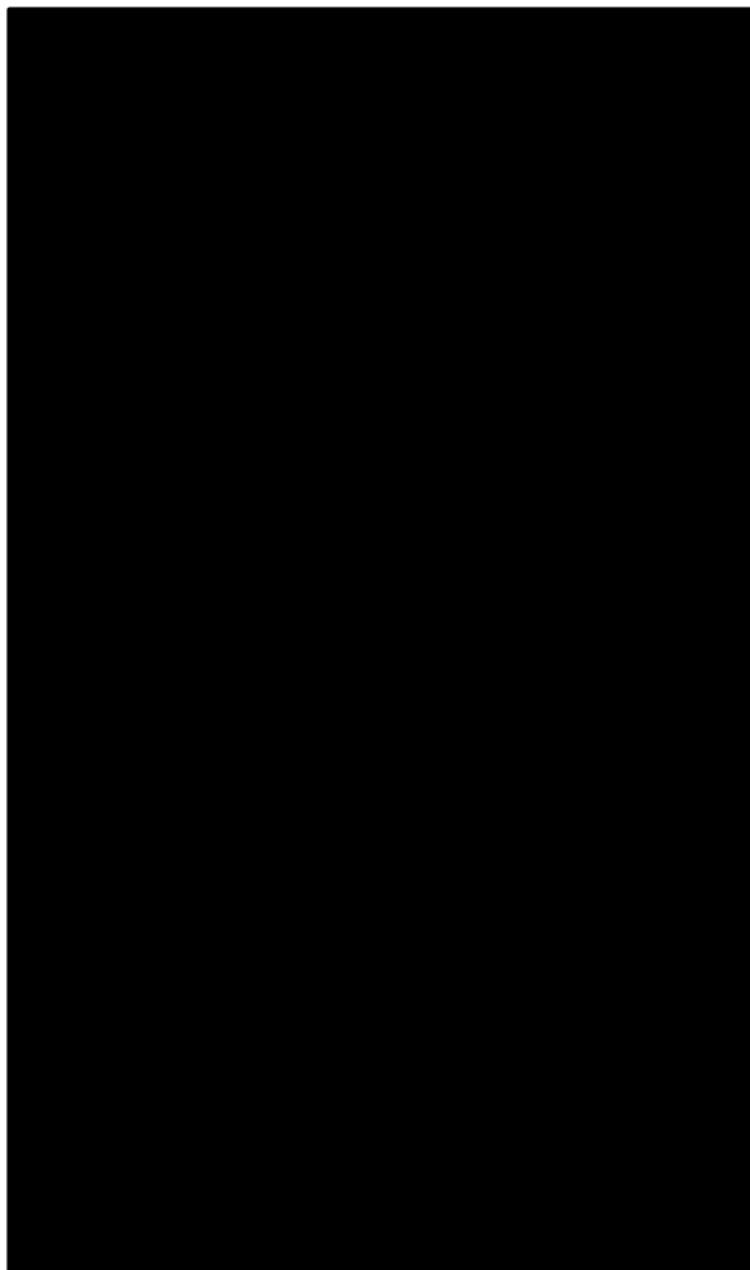
Successivamente, in data **17 novembre 2025**, alle ore 17:30, si è reso necessario un secondo accesso presso l'immobile. Tale ulteriore sopralluogo è stato finalizzato all'integrazione e al **perfezionamento dei rilievi metrici** precedentemente eseguiti, al fine di garantire la massima precisione nella determinazione delle superfici e delle consistenze rilevate.

3.1. 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 precedente 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 precedente. 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.

Verifiche sulla Titolarità e Analisi delle Formalità Pregiudizievoli

Dall'esame analitico del fascicolo processuale, si rileva che il creditore precedente ha ottemperato al deposito della **certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.**, datata [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED]. Tale documentazione, sostitutiva delle certificazioni catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari, attiene al cespite oggetto del pignoramento immobiliare notificato in data [REDACTED]. Il predetto atto di pignoramento risulta trascritto presso **l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1)** in data 08/07/2025 ai nn. [REDACTED]

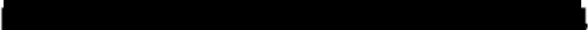
Al fine di adempiere esaurientemente al quesito peritale, lo scrivente ha proceduto all'esecuzione di mirate **ispezioni ipotecarie telematiche** presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate. L'incrocio dei dati rilevati con la succitata certificazione notarile ha permesso di ricostruire la storia del bene nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento. Si riportano, pertanto, le **formalità afferenti il bene staggito**, registrate nel periodo compreso tra il **01/06/1994** e il **01/09/2025**, con il dettaglio delle note di trascrizione e iscrizione:



Analisi della Titolarità e Ricostruzione della Continuità delle Trascrizioni

Attraverso l'esame sistematico delle **ispezioni ipotecarie** (trascrizioni e iscrizioni) e il reperimento dei relativi titoli negoziali, lo scrivente ha proceduto alla ricostruzione della catena dei trasferimenti di proprietà afferenti l'immobile in oggetto, con specifico riferimento al **ventennio antecedente** la notifica del pignoramento. Tale verifica ha permesso di riscontrare la piena rispondenza tra le risultanze accertate e quanto esposto nella certificazione notarile in atti, che si palesa esaustiva sia sotto il profilo ipotecario che catastale.

Si riporta di seguito la sintesi della cronistoria dei passaggi di proprietà (già analiticamente trattata in risposta al **QUESITO E**):

1. **Titolarità Attuale (Esecutati):** Il diritto di proprietà sull'immobile è pervenuto ai sigg.ri  in ragione di **1/2 ciascuno** del diritto di piena

proprietà, in virtù di [REDACTED]
[REDACTED], regolarmente trascritto. I predetti hanno acquistato dai
[REDACTED]
[REDACTED] o avevano precedentemente
acquistato il bene dai germani [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3. **Acquisto Mortis Causa:** [REDACTED]
[REDACTED]. La relativa denuncia di
successione risulta presentata e trascritta in data [REDACTED]

Identificazione dell'Immobile Staggito

L'esecuzione ha per oggetto la quota di **1/2 di ciascuno per l'intero** (piena proprietà) dell'immobile sito in Napoli alla Via Emanuele De Deo n. 40, piano 1, così censito al Catasto Fabbricati:

- **Sez. MON - Foglio 4 - Particella 667 - Subalterno 19 - Categoria A/5 - Classe 4 - Vani 2,5.**

Analisi Documentale e Risultanze Catastali

A corredo della procedura, si dà atto che il creditore procedente ha regolarmente depositato:

1. Atto di pignoramento e precetto; 2. Titolo esecutivo (Contratto di mutuo); 3. Nota di trascrizione; 4. Istanza di vendita; 5. **Certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c.**, attestante la storia ventennale e i gravami sul bene.

In sede di accertamenti integrativi presso gli uffici competenti, lo scrivente ha acquisito:

- **Visura catastale storica**, confermando la consistenza di 2,5 vani.
- **Planimetria catastale d'impianto** (data presentazione 28/12/1939): dall'esame della stessa è emersa una **netta difformità tra lo stato di fatto e le risultanze grafiche d'archivio**. Si rileva, infatti, una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di un'**area soppalcata** che determina un incremento della superficie utile e una variazione della consistenza catastale.

Conclusioni sulla documentazione ex art. 567 c.p.c.

Dall'analisi condotta si conferma che le ispezioni e i certificati depositati coprono integralmente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e che la **continuità delle trascrizioni** (ex art. 2650 c.c.) è garantita a partire dall'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo. Pertanto, la documentazione prodotta è da ritenersi **completa e idonea** ai fini della prosecuzione della procedura esecutiva.

3.2. 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.

Descrizione del Bene e Stato dei Luoghi

L'unità immobiliare è sita in **Napoli (NA), alla Via Emanuele De Deo n. 40, posta al primo piano di un fabbricato non servito da impianto elevatore**. Il cespite è censito al Catasto Fabbricati come segue:

- **Sezione MON – Foglio 4 – Particella 667 – Subalterno 19 – Categoria A/5.**

L'accesso avviene tramite il vano scala condominiale prospiciente la pubblica via; giunti al primo piano, l'ingresso al bene staggito è individuato nella porta posta a destra per chi risale le scale.

Consistenza e Distribuzione Interna

All'attualità, l'appartamento presenta la seguente ripartizione degli ambienti:

- Livello principale: Ingresso in soggiorno, cucina, servizio igienico e balcone.
- Livello soppalcato: Collegato mediante scala interna in struttura metallica, tale livello è destinato a zona notte ed è composto da una camera, un disimpegno, un servizio igienico e un vano deposito.

Lo stato di manutenzione complessivo è da considerarsi normale/ordinario, non evidenziandosi criticità strutturali o degrado degli elementi di finitura al momento del sopralluogo.

Accertamento delle Difformità

In sede di rilievo, si è riscontrata una palese discordanza tra la configurazione attuale dei luoghi e le risultanze della planimetria catastale agli atti. Nello specifico, la difformità attiene a una diversa distribuzione degli spazi interni, riconducibile alla realizzazione e ampliamento di un'area soppalcata, con conseguente creazione di nuovi volumi (disimpegno e bagno) che alterano la consistenza e la superficie utile del cespite.

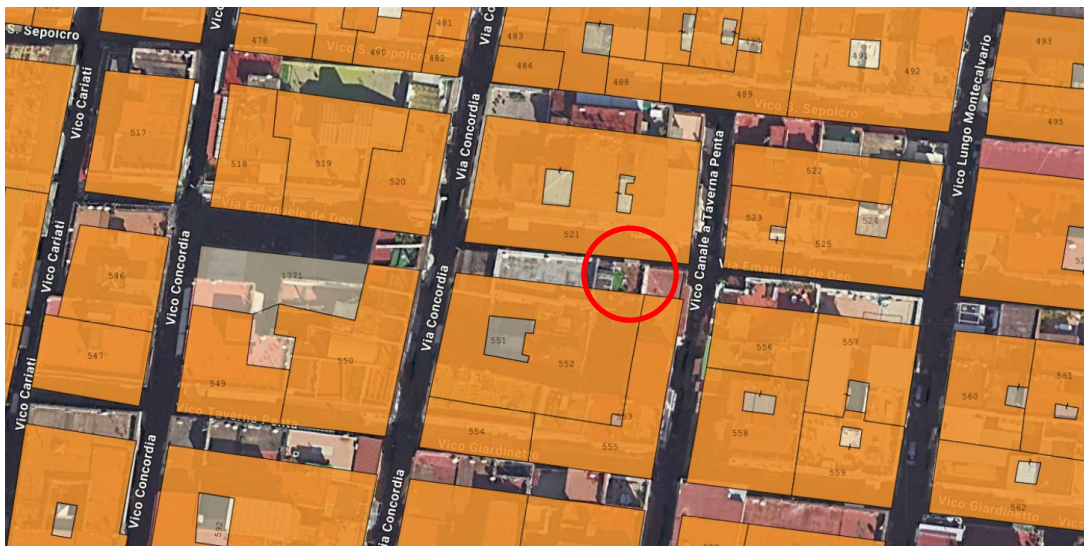
Confini

All'esito delle verifiche grafiche e dei riscontri in loco, i confini del bene vengono così individuati:

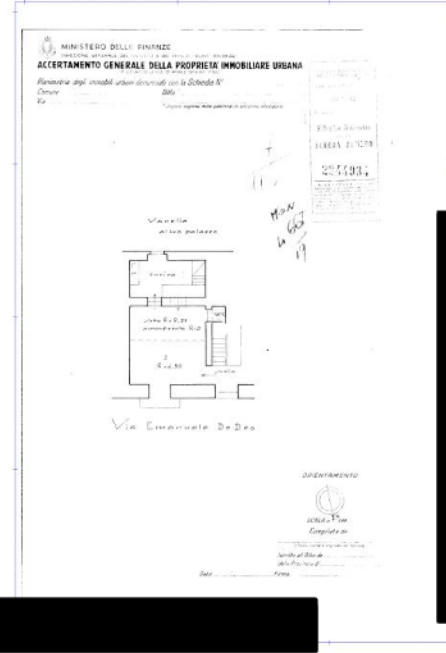
- Nord: Vanella di distacco su altra proprietà;
- Est: Vano scala condominiale;
- Ovest: Altra unità immobiliare urbana;
- Sud: Prospetto su Via Emanuele De Deo.



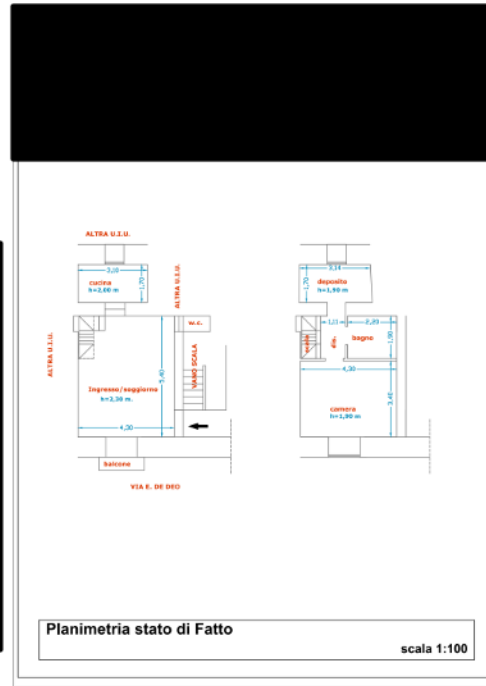
Foto 1 - Vista aerea con individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento



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

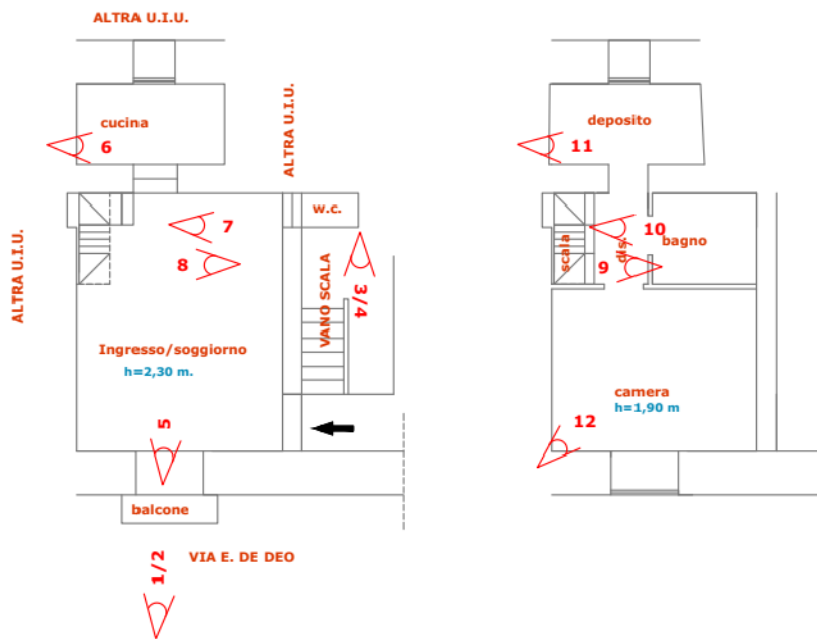


Planimetria catastale dell'unità immobiliare



Planimetria rappresentante lo stato attuale

Si riposta il rilievo fotografico eseguito sia all'esterno che all'interno del bene.



Planimetria con indicazione dei coni ottici



Foto n. 1/2 vista della Facciata d'ingresso e dell'unità

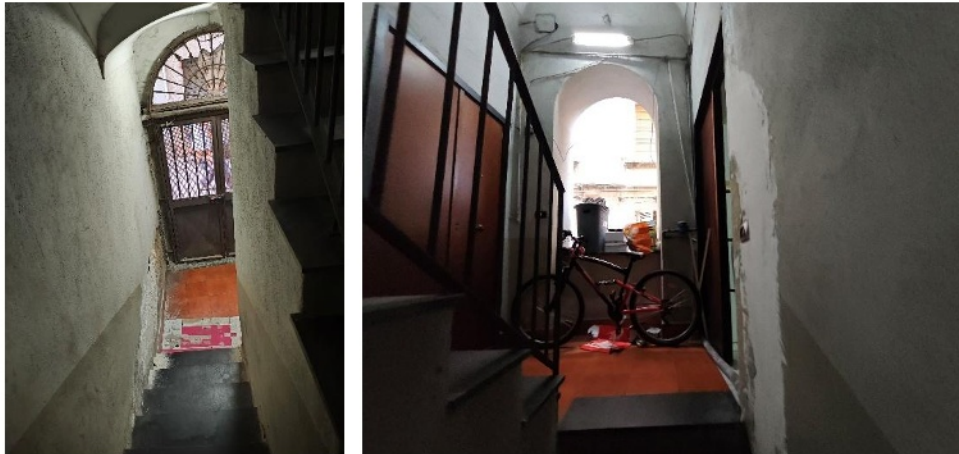


Foto n. 3/4 vista vano scala, ingresso



Foto n. 5/6 vista del soggiorno e vista cucina



Foto n. 7/8 vista w.c. e vista scala



Foto n.9/10 vista disimpegno e vista bagno



Foto 12/13 vista deposito e vista camera

3.3. 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 allegata 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) **ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) . PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2: ecc..***

IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE E DESCRIZIONE SINTETICA

LOTTO UNICO: Diritto di piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli (NA), alla Via Emanuele De Deo n. 40, posta al primo piano di un fabbricato di remota edificazione, privo di impianto di elevazione.

L'immobile si compone internamente di:

- Piano principale: Soggiorno, cucina, servizio igienico e balcone;
- Livello soppalcato: Collegato tramite scala metallica interna, adibito a zona notte e suddiviso in camera, disimpegno, servizio igienico e deposito.

L'unità è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. MON - Foglio 4 - Particella 667 - Subalterno 19, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Rendita Catastale € 135,57.

Il bene confina a Nord con vanella di distacco su altra proprietà, a Est con vano scala condominiale, a Ovest con altra unità immobiliare urbana e a Sud con Via Emanuele De Deo.

SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1940, come desunto dalla planimetria d'impianto e dai riscontri documentali. Dall'esito delle verifiche condotte presso il S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) e l'Ufficio Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli, è emersa una palese non conformità tra lo stato dei luoghi e la configurazione legittimata. Le modifiche riscontrate — consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e nell'ampliamento della superficie soppalcata con creazione di nuovi ambienti (camera, disimpegno e bagno) — risultano prive di titolo abilitativo, non essendo state rinvenute istanze autorizzative né pratiche di condono afferenti le suddette opere. L'immobile viene, pertanto, posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con oneri di regolarizzazione (ove possibile) a carico dell'aggiudicatario.

VALUTAZIONE DI STIMA

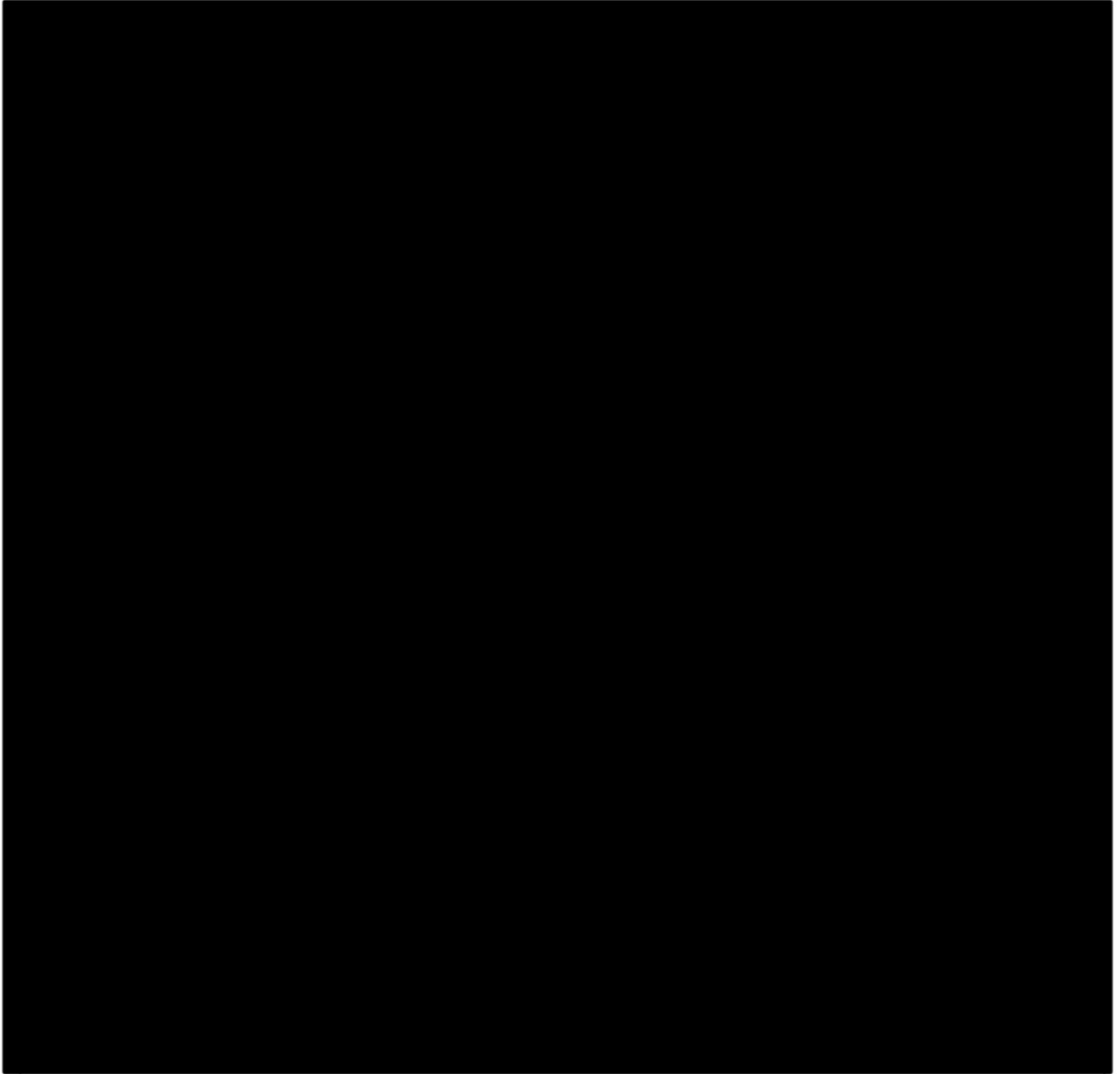
Il valore del bene, determinato secondo i parametri di mercato e decurtato degli oneri necessari per il ripristino o la regolarizzazione, è pari a:

PREZZO BASE D'ASTA: € 153.600,00 (euro centocinquantatremilaseicento/00)

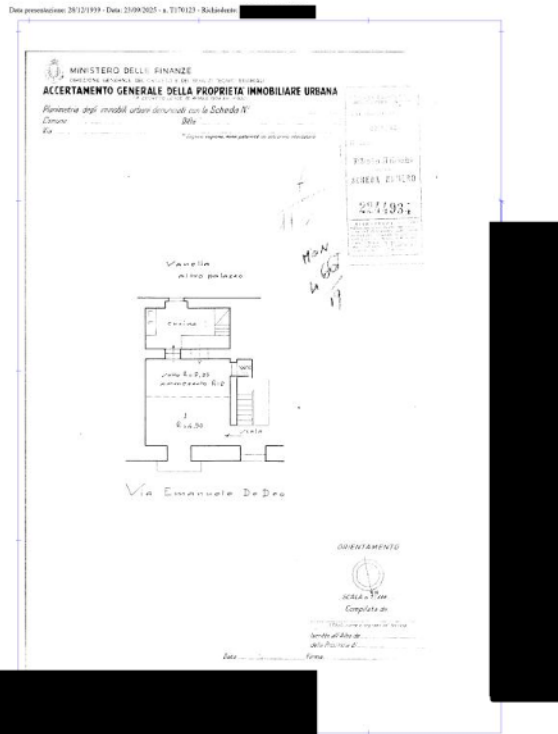
3.4. Quesito d: *Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della 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.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali.*

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

Sez. MON - Fg. 4 – P.IIa 667 – sub. 19 – cat. A/5



-VISURA STORICA CATASTALE-



Verifiche sulla Corrispondenza Catastale e Analisi delle Difformità

Dalle verifiche condotte, si conferma la perfetta concordanza dei dati catastali attuali con le risultanze dell'atto di pignoramento e con i precedenti titoli di provenienza, garantendo così la corretta identificazione del cespite nel ventennio. Tuttavia, il riscontro tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluoghi e l'ultima planimetria agli atti (depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio) ha evidenziato una mancata corrispondenza delle consistenze. Nello specifico, si rilevano le seguenti difformità:

- Rimodulazione distributiva: una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla configurazione grafica autorizzata;
- Ampliamento volumetrico: la realizzazione di un incremento della superficie soppalcata, con conseguente alterazione della superficie utile e della suddivisione dei volumi.

Per quanto concerne l'incidenza di tali variazioni sulla regolarità urbanistico-edilizia, i relativi costi di sanatoria e la determinazione della commerciabilità del bene, si rimanda a quanto analiticamente esposto in risposta ai Quesiti f - g - h - i.

3.5. 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.

Ricostruzione della Titolarità e Continuità Ventennale

La titolarità del diritto di proprietà sull'immobile staggito è pervenuta ai debitori esecutati, [REDACTED] pro indiviso, in forza di Atto di Compravendita a rogito del [REDACTED], regolarmente trascritto. I predetti hanno acquistato il cespite dai [REDACTED]. A questi ultimi, il bene era pervenuto per acquisto [REDACTED].

La precedente transazione evidenzia che la proprietà era pervenuta [REDACTED] di [REDACTED]. La relativa dichiarazione di successione risulta presentata e trascritta presso i [REDACTED].

Conclusioni sulla Continuità delle Trascrizioni

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie e dall'esame dei titoli sopra citati, si evince che la **catena dei trasferimenti** è integra e senza soluzione di continuità. Si conferma, pertanto, che la continuità delle trascrizioni ex **art. 2650 c.c.** è pienamente rispettata, coprendo integralmente il **ventennio antecedente** alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

3.6. 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;

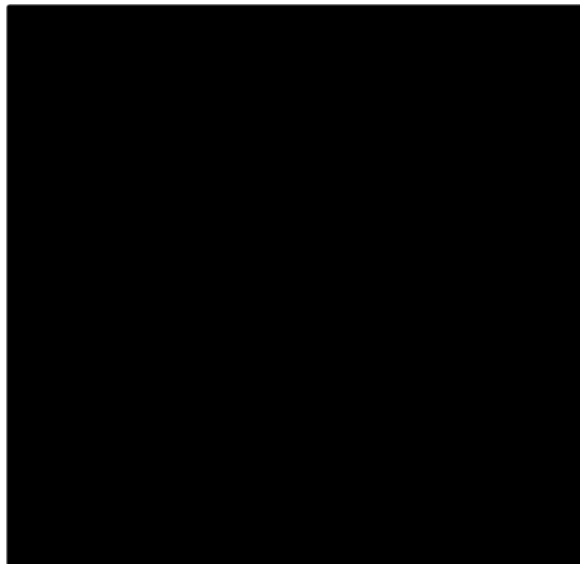
Verifiche Urbanistiche e Accesso agli Atti

Al fine di accertare la regolarità edilizia del cespite e verificare l'esistenza di titoli abilitativi, lo scrivente ha esperito le necessarie procedure di **accesso agli atti** presso le competenti amministrazioni comunali:

- In data [REDACTED] è stata inoltrata istanza a mezzo PEC all'**Ufficio Antiabusivismo e Condono Edilizio** del Comune di Napoli, finalizzata alla verifica di eventuali istanze di sanatoria o condono edilizio presentate ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03.

- In data [REDACTED], è stata trasmessa formale istanza a mezzo PEC allo **Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)** del Comune di Napoli, volta al reperimento e all'estrazione di copia di titoli edilizi (Licenze, Concessioni, DIA, SCIA o CILA) eventualmente afferenti l'unità immobiliare.

Con riferimento alle suddette verifiche circa la legittimità delle opere e la presenza di pratiche edilizie pregresse, l'Ufficio competente ha riscontrato l'istanza trasmettendo una comunicazione PEC contenente un **allegato privo di contenuti/vuoto** (di cui si riporta prova documentale nel prosieguo), circostanza che allo stato conferma l'**assenza di precedenti edilizi** depositati agli atti dell'Ente.



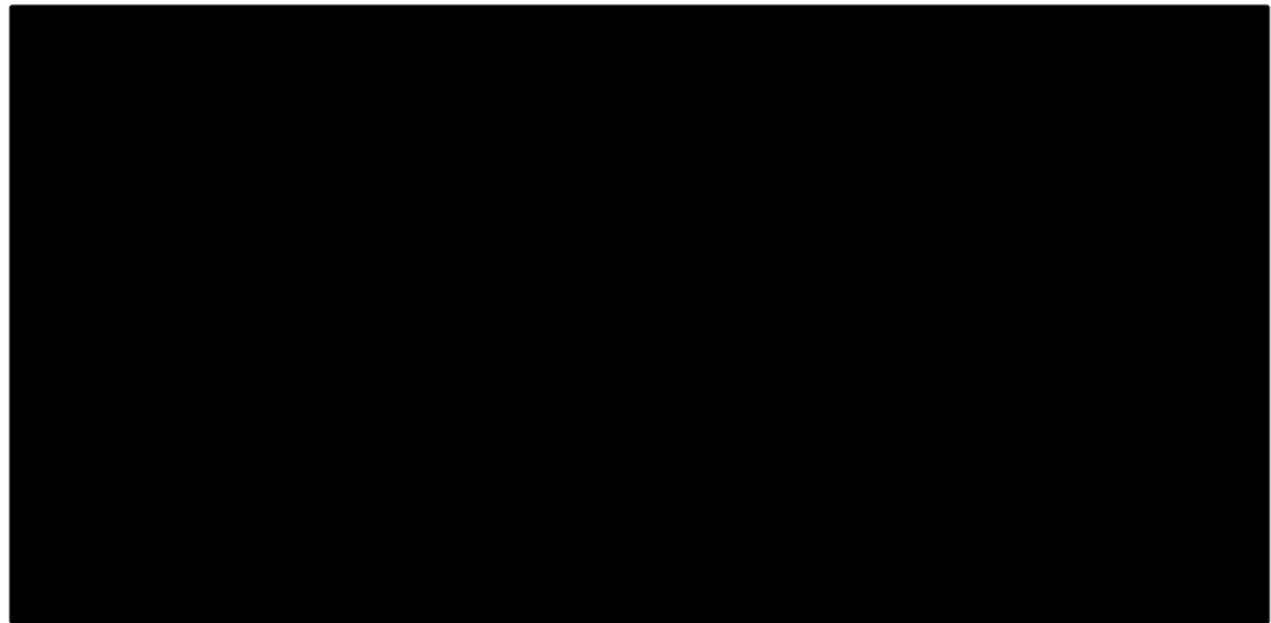
Esito degli Accertamenti presso i Registri Edilizi

In ordine alla sussistenza di titoli abilitativi o certificazioni di abitabilità/agibilità, il **Servizio Edilizia del Comune di Napoli** ha fornito riscontro formale con nota [REDACTED]

[REDACTED] Dall'esame delle indagini esperite dall'Amministrazione presso i propri archivi informatici e cartacei, sono emerse le seguenti risultanze:

- **Certificazioni di Agibilità:** Non risulta depositata alcuna documentazione inerente il certificato di agibilità, né per il periodo intercorrente dal 1975 alla data odierna, né in epoca antecedente, stante l'esito negativo della ricerca d'archivio.
- **Titoli Abilitativi (dal 1995 ad oggi):** Le interrogazioni alle banche dati informatiche per le pratiche edilizie (quali, a titolo esemplificativo, DIA, SCIA, CILA o Permessi di Costruire) hanno dato **esito negativo**, non risultando alcuna documentazione acquisita agli atti dell'Ente.
- **Verifica Archivio Cartaceo:** L'ispezione condotta presso l'archivio fisico del Servizio competente ha confermato l'**assenza di fascicoli edilizi** o documenti tecnici riconducibili all'unità immobiliare in oggetto.

Sulla scorta di quanto sopra, si deve concludere per l'**assenza di titoli edilizi legittimanti** le modifiche interne e l'area soppalcata riscontrate in sede di sopralluoghi, nonché per la mancanza della documentazione attestante l'agibilità dell'immobile.

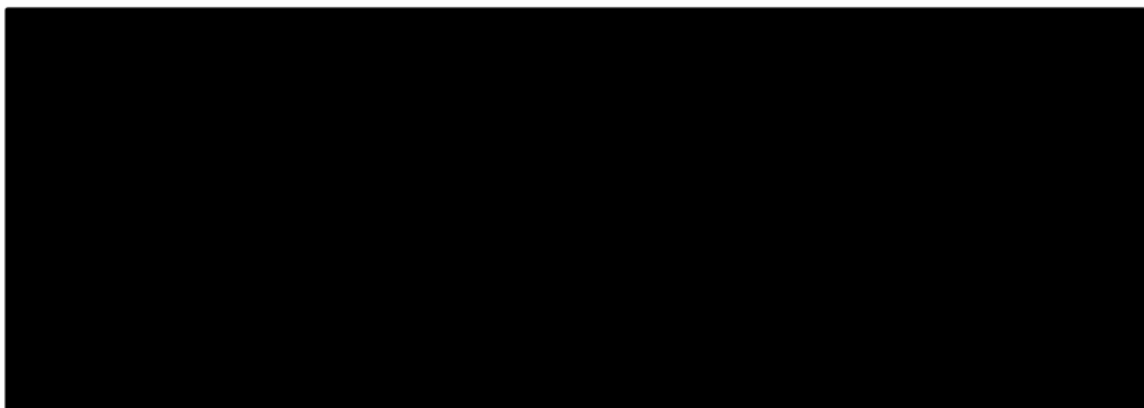


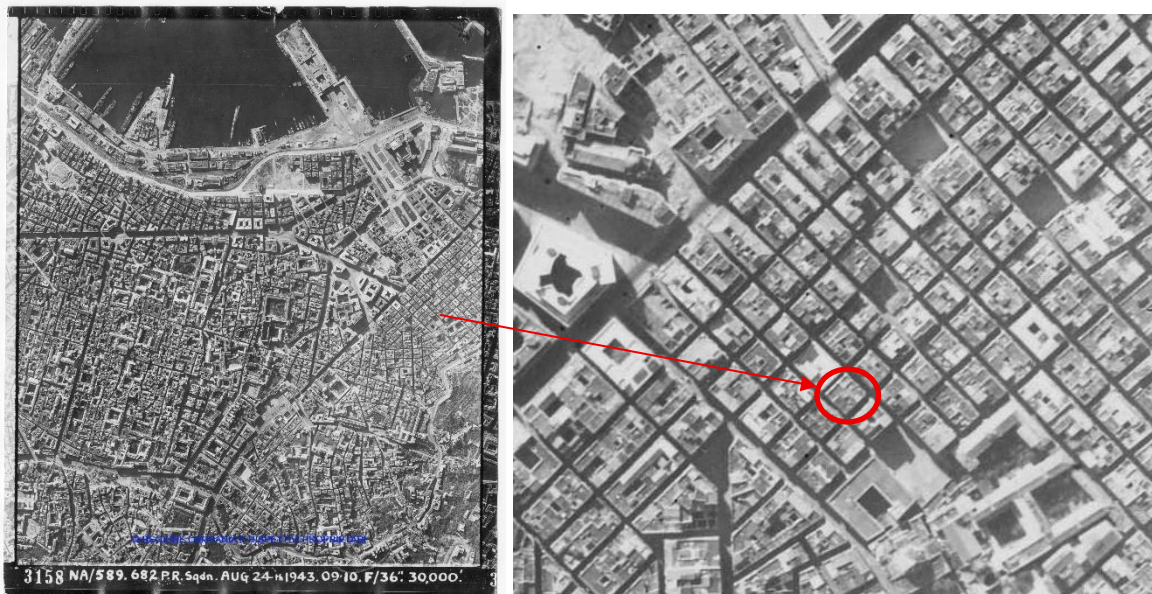
Accertamento dell'Epoca di Edificazione e Legittimità Storica

Dalle indagini condotte, è possibile attestare con ragionevole certezza che l'edificazione dell'intero fabbricato risale a data **anteriore al 1940** e, di conseguenza, in epoca precedente al **1° settembre 1967** (entrata in vigore della Legge n. 765/1967, cosiddetta "Legge Ponte").

Tale circostanza è oggettivamente comprovata dall'analisi della **planimetria d'impianto** reperita presso gli uffici catastali, la quale reca quale data di presentazione e deposito il **28/12/1939**.

Sotto il profilo tecnico-giuridico, la preesistenza documentata a tale data consente di ritenere l'immobile legittimamente edificato per quanto concerne l'impianto originario (cd. **stato legittimo di preesistenza**), fatta eccezione per le successive modifiche interne e l'ampliamento della superficie sopralcata che, come precedentemente relazionato, risultano prive di idoneo titolo abilitativo.





ROYAL AIR FORCE 1943/1945 - Fotogramma 3158 (archivio cartografico della regione campania)

Riscontri Aerofotogrammetrici e Analisi Storico-Cartografica

A ulteriore conferma dell'epoca di edificazione, lo scrivente ha proceduto all'esame della **cartografia storica** e dei rilievi aerofotogrammetrici conservati presso l'Archivio della Regione Campania.

Nello specifico, l'analisi dei fotogrammi relativi ai voli eseguiti dalla **R.A.F. (Royal Air Force)** tra il 1943 e il 1945 ha permesso di riscontrare con assoluta certezza la presenza del corpo di fabbrica alla data del **24 agosto 1943**. La perfetta coincidenza della **sagoma d'ingombro** rilevata nei suddetti voli con l'attuale impianto planimetrico dell'edificio costituisce prova documentale dirimente circa la preesistenza del cespite rispetto ai termini di legge fissati dalla normativa urbanistica (L. 765/1967).

3.7. 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.*

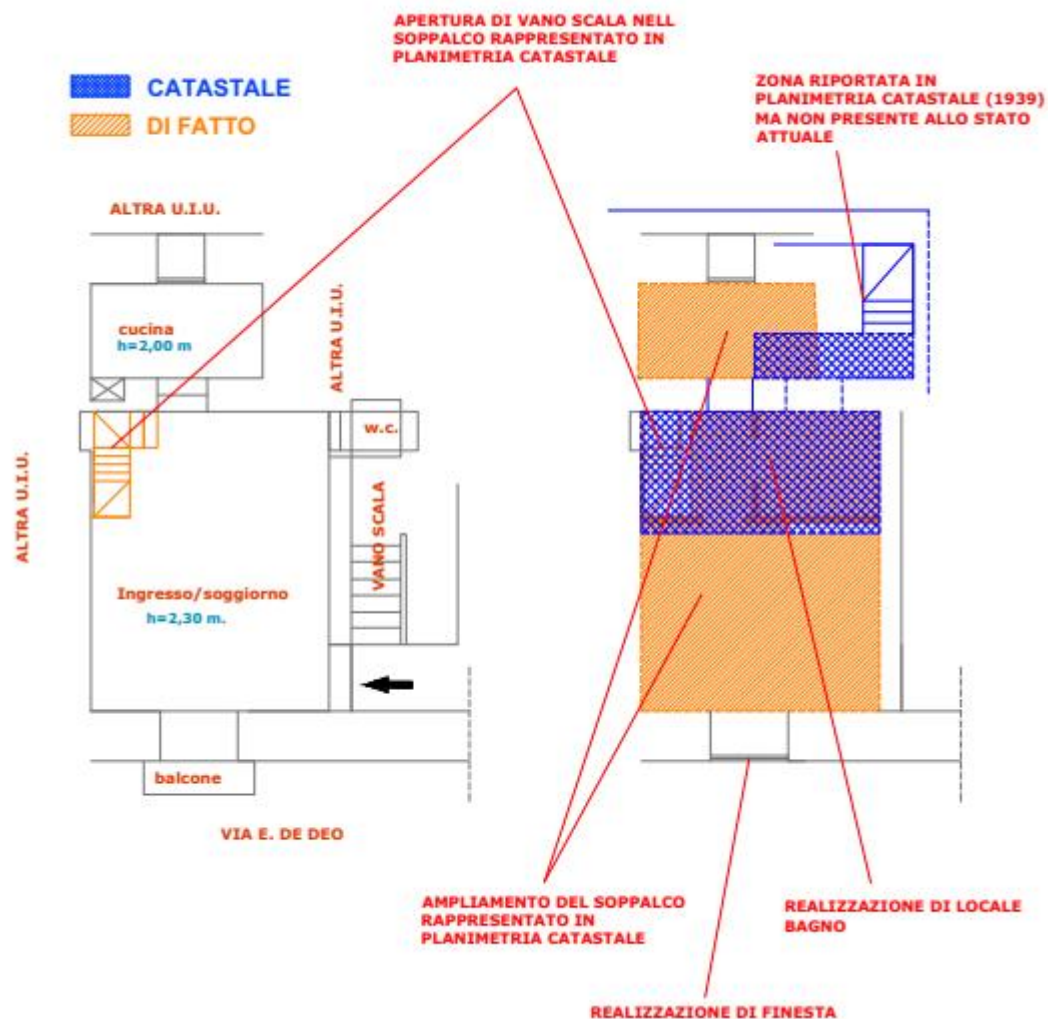
Conclusioni sulla Regolarità Urbanistica e Catastale

Come ampiamente esposto nel paragrafo precedente, l'intero fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare staggita è di **remota edificazione**, risalente a data antecedente il **1940**. Tale datazione è oggettivamente comprovata dalla planimetria d'impianto depositata agli atti catastali e confermata dai riscontri aerofotogrammetrici storici già citati.

Tuttavia, gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato una **palese difformità dello stato dei luoghi** rispetto alla configurazione catastale e urbanistica legittimata. Le variazioni riscontrate attengono a:

- Una **radicale riconfigurazione distributiva** degli spazi interni;
- La realizzazione di un significativo **ampliamento della superficie soppalcata**, con l'individuazione di ulteriori vani destinati a camera, disimpegno e servizio igienico.

Tali opere, in quanto prive di titoli abilitativi e di conformità alle risultanze d'archivio, configurano una fattispecie di **abuso edilizio**, con conseguente necessità di regolarizzazione o ripristino, i cui oneri e fattibilità sono analizzati nel prosieguo della presente relazione.



- CONFRONTO STATO CATASTALE/STATO DI FATTO -

Analisi delle Difformità Altimetriche e Violazioni Normative

L'ampliamento della superficie soppalcata ha comportato una sostanziale alterazione delle altezze interne, determinando il mancato rispetto dei requisiti minimi di abitabilità. Nello specifico, si è rilevata un'altezza netta di **2,30 m** per l'ambiente ingresso/soggiorno e di soli **2,00 m** per il locale cucina.

Tale stato di fatto contrasta con la planimetria catastale d'impianto, la quale prevedeva una soppalcatura parziale con un'altezza massima del vano principale pari a **4,50 m** (altezza minima sottostante **2,25 m**) e un ammezzato di **2,00 m**.

1. Inosservanza della Normativa Nazionale e Locale

Le altezze rilevate risultano non conformi alle prescrizioni del **D.M. 5 luglio 1975**, che fissa i parametri minimi di igiene e abitabilità in:

- **2,70 m** per i locali principali (soggiorno, cucina, camere);
- **2,40 m** per i locali accessori e di servizio (corridoi, disimpegni, bagni, ripostigli).

Inoltre, l'intervento viola le prescrizioni dell'**art. 15 del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli**, il quale stabilisce che:

- I soppalchi con permanenza di persone devono rispettare le altezze minime previste per gli ambienti abitativi (**2,70 m** sopra e sotto);
- La realizzazione di soppalchi ad uso esclusivo "deposito" (altezza max **1,80 m**) è subordinata al mantenimento dell'altezza minima di legge per i locali sottostanti.

2. Ulteriori Difficoltà Ricontrate

Oltre alle problematiche altimetriche, si rilevano le seguenti incongruenze rispetto ai titoli autorizzativi:

- Apertura di un nuovo vano scala interno;
- Modifica della distribuzione del piano soppalcato (chiusura vano porta tra deposito e bagno);
- Trasformazione di un infisso esterno da balcone a finestra nella camera da letto;
- **Errore di rappresentazione grafica:** si riscontra una larghezza effettiva dell'immobile di **4,30 m** a fronte dei **4,98 m** riportati in planimetria (scostamento di **0,68 m**). Tale discrepanza è verosimilmente riconducibile a un errore materiale di rilievo all'epoca della redazione della planimetria d'impianto.

Valutazione della Sanabilità e Oneri di Ripristino

Le indagini espletate presso il **S.U.E.** e l'**Ufficio Antiabusivismo e Condono** hanno confermato l'assenza di istanze di sanatoria o titoli abilitativi. Poiché le opere non rispettano i requisiti igienico-sanitari e regolamentari sopra citati, l'eccedenza della superficie soppalcata **non risulta sanabile**.

Sarà pertanto necessario procedere al **ripristino dello stato quo-ante**, mediante la demolizione delle porzioni abusive e la successiva regolarizzazione amministrativa. Gli oneri stimati per tali operazioni sono così ripartiti:

Voce di Spesa	Importo Stimato
Onorari professionali per redazione pratiche (CILA in sanatoria, CILD e Accatastamento)	€ 4.000,00
Sanzione amministrativa per mancata comunicazione inizio lavori	€ 1.000,00
Versamento diritti istruttori Ufficio Antiabusivismo (CILD)	€ 140,00
Diritti di segreteria e bolli (CILA)	€ 400,00
Oneri per opere edili: demolizione soppalco abusivo, smaltimento e trasporto a discarica	€ 4.000,00
TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE (oltre IVA e contributi se dovuti)	€ 9.540,00

Il valore di stima finale del bene dovrà essere decurtato della somma sopra indicata.

3.8. 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..*

Esito degli Accertamenti presso l'Ufficio Condono e Antiabusivismo

In relazione a quanto già esposto nella risposta al **Quesito F**, si dà atto che lo scrivente, a seguito di contatti interlocutori con il personale del **Servizio Condono Edilizio** del Comune di Napoli, ha proceduto in data [REDACTED] a un accesso diretto presso i competenti uffici comunali.

In tale sede, coadiuvato dall'istruttore tecnico incaricato, si è proceduto alla consultazione dei registri cartacei e informatici dell'Ente. L'esame delle banche dati, condotto sulla scorta dei nominativi degli attuali esecutati e dei danti causa che si sono succeduti nel ventennio, ha dato **esito negativo**.

Pertanto, si certifica che per l'unità immobiliare in oggetto **non risultano presentate istanze di sanatoria** ai sensi delle normative straordinarie vigenti, con specifico riferimento a:

- **Legge n. 47/1985** (Primo Condono Edilizio);
- **Legge n. 724/1994** (Secondo Condono Edilizio);
- **Legge n. 326/2003** (Terzo Condono Edilizio).

L'assenza di tali istanze conferma l'**insussistenza di qualsivoglia iter di regolarizzazione** pendente o definito, configurando l'immobile come privo di legittimazione urbanistica per le opere abusive precedentemente descritte.

3.9. 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.*

Certificazioni, Agibilità e Attestazione della Preesistenza

Dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici comunali, si conferma l'**assenza di certificati di agibilità** e di titoli abilitativi pregressi. Tuttavia, come già argomentato, lo stato legittimo dell'impianto originario del fabbricato è asseverato in epoca **anteriore al 1940** (e pertanto al termine del 1° settembre 1967), in virtù della planimetria d'impianto depositata in data **28/12/1939**, che ne cristallizza la consistenza d'epoca.

Prestazione Energetica (A.P.E.)

In merito alla documentazione tecnica necessaria per il trasferimento del bene, si dà atto che non è stata rinvenuta alcuna certificazione relativa all'efficienza energetica dell'unità immobiliare. Si rende pertanto necessaria la redazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 192/05 e ss.mm.ii.).

Gli oneri per l'espletamento di tale adempimento professionale sono così quantificati:

- **Costo stimato per la redazione A.P.E.: € 300,00** (oltre accessori di legge e oneri previdenziali).

3.10. 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.*

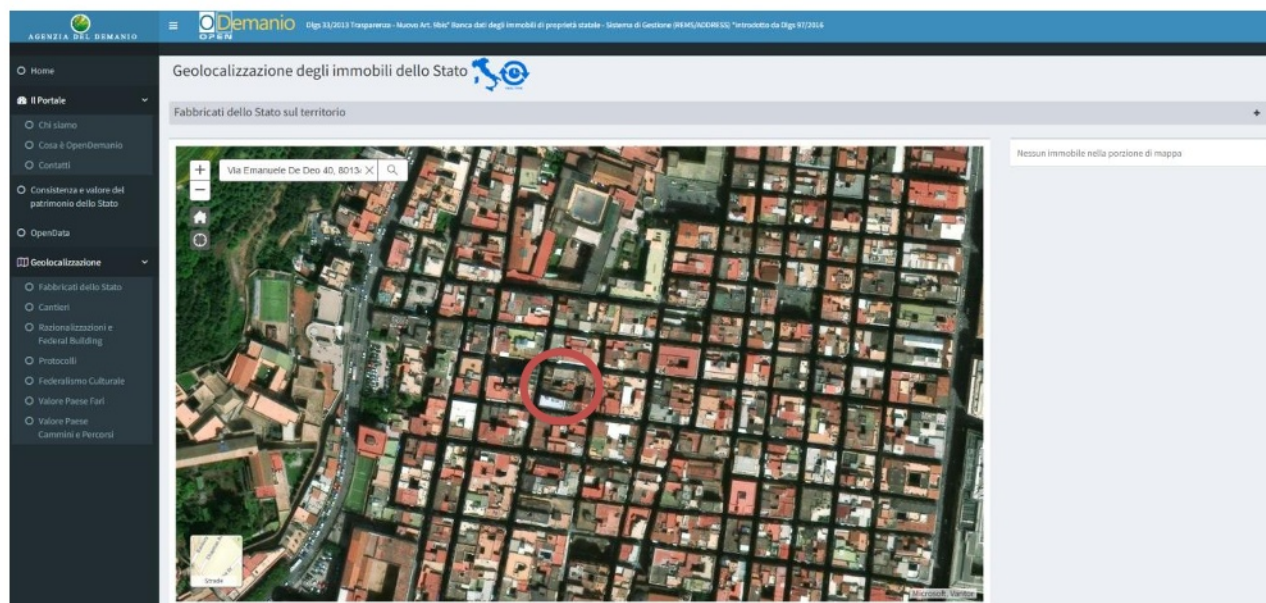
Stato di Occupazione del Bene

In sede di accesso peritale, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è risultata nella disponibilità della [REDACTED] che vi dimora unitamente al proprio nucleo familiare. Tale circostanza è stata debitamente riscontrata e [REDACTED], al quale si rimanda per ogni ulteriore dettaglio circa le modalità di detenzione del bene.

3.11. 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.*

Verifiche sulla Demanialità del Suolo

A seguito di puntuale consultazione dei registri cartografici e dei dati disponibili presso il portale ufficiale dell'**Agenzia del Demanio** (<http://dati.agenziademanio.it>), lo scrivente ha proceduto alla verifica della natura giuridica del sedime su cui insiste il fabbricato. Dall'analisi delle perimetrazioni e dei dati patrimoniali dello Stato, è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento **non ricade su suolo demaniale**, né risulta interessato da vincoli o riserve di proprietà a favore del Demanio dello Stato. Il bene è pertanto da considerarsi insistente su **suolo di natura allodiale (proprietà privata)**.



3.12. 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*

Accertamento in merito agli Usi Civici

Come già esposto in sede di risposta al **Quesito F**, sulla scorta della documentazione acquisita e della comprovata datazione storica dell'immobile — desunta, tra l'altro, dalla planimetria d'impianto del 1939 — si esclude la sussistenza di **usi civici** o altri diritti di godimento collettivo gravanti sul compendio pignorato. La natura del bene, consolidata in epoca antecedente al termine di legge per la legittimazione di eventuali terre civiche, ne conferma la piena ed esclusiva proprietà privata. Per quanto attiene alla gestione e agli **oneri condominiali**, si rimanda alla trattazione analitica contenuta nel successivo paragrafo.

3.13. 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;*

Gravami, Vincoli e Formalità Pregiudizievoli

All'esito dell'esame della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e delle ispezioni ipotecarie integrative eseguite presso i Registri Immobiliari, lo scrivente attesta che sul bene staggito **non risultano trascrizioni di pignoramenti** ulteriori o successivi rispetto a quello che ha originato la presente procedura esecutiva.

In ordine alla sussistenza di altri vincoli o limitazioni al diritto di proprietà, si riportano le seguenti risultanze:

- **Domande Giudiziali:** Non risultano trascritte domande giudiziali di alcun genere (es. rivendicazione, risoluzione, accertamento della proprietà).
- **Vincoli Urbanistici:** Non si rinvencono atti di **asservimento urbanistico**, cessioni di cubatura o vincoli pertinenziali che limitino l'edificabilità o la destinazione del cespite.
- **Diritto di Famiglia:** Non risultano annotate **convenzioni matrimoniali** (es. fondi patrimoniali), né provvedimenti giudiziari di **assegnazione della casa coniugale** opponibili alla procedura.

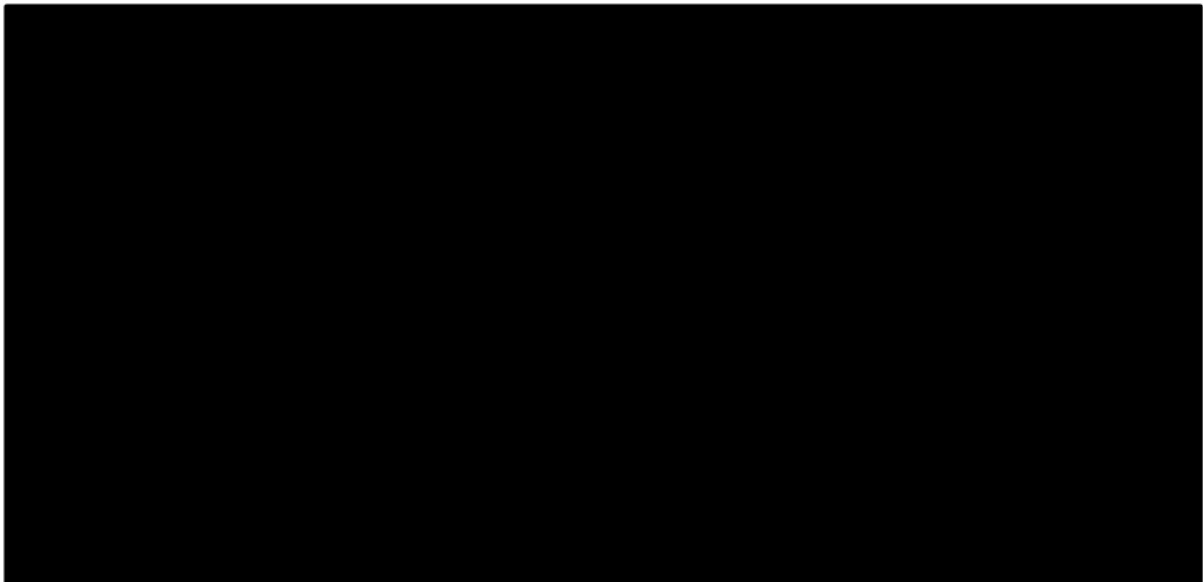
- **Oneri Reali e Limitazioni d'Uso:** Non si riscontra la presenza di **oneri reali**, obbligazioni *propter rem*, servitù passive, diritti di uso o di abitazione, né ulteriori pesi o limitazioni al godimento del bene, anche di natura condominiale, fatti salvi gli oneri ordinari derivanti dal regolamento di condominio.

In conclusione, l'immobile risulta libero da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che possano ostacolare il trasferimento della piena proprietà, al netto del pignoramento in epigrafe.

Attestazione della Continuità delle Ispezioni Ipotecarie

Si riporta di seguito l'elenco analitico delle **ispezioni ipotecarie** eseguite presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari (ora Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare).

Tali accertamenti, condotti sia a favore che contro i soggetti titolari di diritti reali sul bene, risultano **esaustivi** e garantiscono la copertura integrale del **ventennio antecedente** alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento. Le verifiche effettuate consentono di asseverare la piena **continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.**, confermando la regolarità della serie storica dei trasferimenti di proprietà.



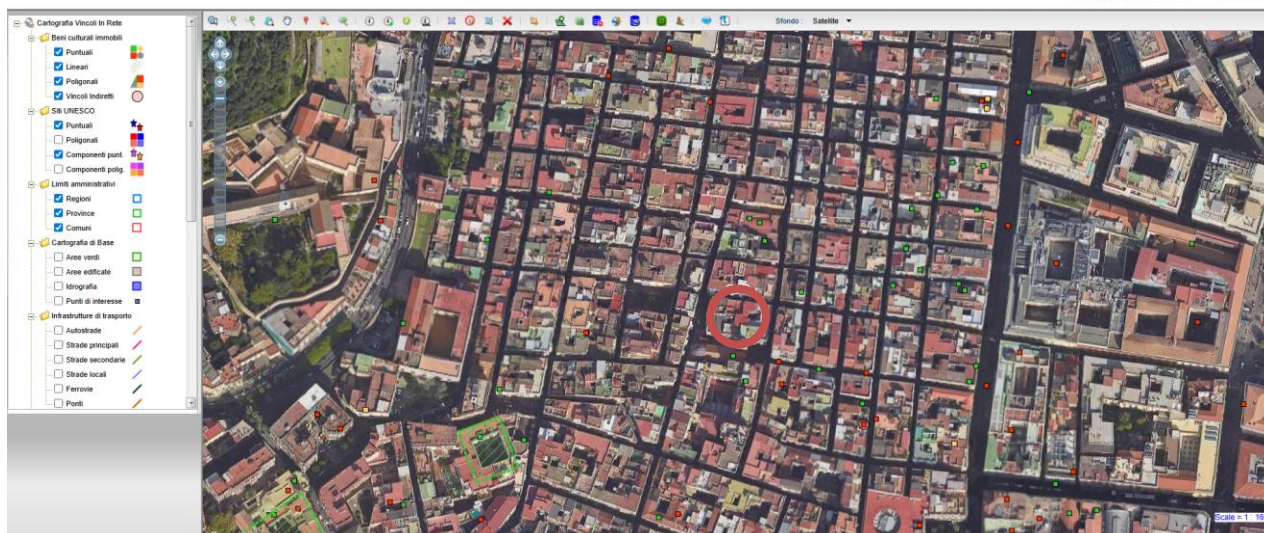
Verifiche in merito ai Vincoli Storico-Artistici e Architettonici

Al fine di accertare l'eventuale sussistenza di vincoli ai sensi del **D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)**, lo scrivente ha proceduto alla consultazione del sistema informativo ministeriale "**Vincoli in Rete**" (**VIR**), gestito dall'Istituto Centrale per il Catalogo e la Documentazione (ICCD). Dall'analisi della cartografia tematica e dei database della Soprintendenza competente, si attesta che:

- L'unità immobiliare oggetto di stima **non è interessata da vincoli di natura storico-artistica o architettonica** ai sensi della Parte II del citato Codice (cd. **vincoli puntuali**);
- Le interrogazioni georeferenziate sul portale non hanno evidenziato la presenza di tutele dirette o indirette insistenti sull'area di sedime o sull'intero corpo di fabbrica.

Pertanto, il bene risulta libero da prelezioni a favore del Ministero della Cultura e da particolari restrizioni d'uso derivanti dalla normativa di tutela monumentale.

VINCOLI *in rete*



- 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

3.14. 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.*

Inquadramento del Bene e Gestione Condominiale

In risposta al presente quesito, sulla scorta delle verifiche effettuate durante le operazioni di accesso peritale, si riferisce che il compendio pignorato **non risulta inserito in una realtà condominiale formalmente costituita**. Tale circostanza, dichiarata dalla parte esecutata in sede di sopralluogo e debitamente annotata nel **verbale di accesso del Custode Giudiziario**, è stata ulteriormente riscontrata dall'assenza di tabelle millesimali, regolamenti depositati o organi di gestione (amministratore pro tempore). Si configura, pertanto, una gestione autonoma delle parti comuni o una situazione di **condominio minimo di fatto**, privo di codice fiscale e contabilità separata.

3.15. 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.

Criteri di Stima e Determinazione del Valore di Mercato

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato attuale del cespite, lo scrivente ha adottato il metodo sintetico-comparativo. Tale procedura metodologica è stata ritenuta la più idonea in quanto basata sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima e immobili simili recentemente compravenduti nella medesima zona omogenea, garantendo così la massima aderenza alle dinamiche del mercato locale.

Per l'individuazione dei parametri monetari di riferimento, è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Dalle risultanze relative alla zona OMI B1 (Centrale / QUARTIERI SPAGNOLI - CAVONE), riferite all'I semestre 2025 (ultimo periodo disponibile), si rilevano per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" i seguenti valori:

- Valore Minimo: € 1.500,00/mq
- Valore Massimo: € 2.300,00/mq

Sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, nonché del suo stato di conservazione e della sua ubicazione, si è ritenuto congruo adottare un valore unitario medio pari a **€ 1.900,00/mq**. Tale valore costituisce la base di calcolo per la successiva determinazione della superficie commerciale ragguagliata e del valore complessivo di stima, al lordo delle decurtazioni per oneri di regolarizzazione.

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

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre I
 Provincia: NAPOLI
 Comune: NAPOLI
 Fascia/zona: Centrale/QUARTIERI SPAGNOLI%26%52CAVONE
 Codice zona: B23
 Microzona:
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 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	2200	3400	L	7,9	12,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2300	L	5,4	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	1000	1550	L	3,6	5,5	L
Box	Normale	1650	2500	L	6,9	10,4	L
Posti auto coperti	Normale	1100	1650	L	4,6	6,8	L

Stampa

Abitazioni di tipo economico Normale 1500 2300 L 5,4 8,2 L

Metodologia di Calcolo e Applicazione dei Coefficienti Correttivi

Il valore unitario precedentemente individuato rappresenta il **parametro medio di zona**, riferito a immobili aventi caratteristiche ordinarie per il contesto locale. Per determinare il valore specifico del cespite in esame, si rende necessario procedere a una fase di **personalizzazione del prezzo**, applicando dei **coefficienti correttivi (meritocratici)**. Tali coefficienti tengono conto delle peculiarità

intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, nonché del grado di appetibilità commerciale e del contesto urbano di riferimento.

In conformità alla letteratura estimativa e alla prassi valutativa, sono stati applicati i seguenti coefficienti:

- **Coefficiente relativo al piano e alla luminosità:** per ponderare la specifica collocazione altimetrica e l'esposizione;
- **Coefficiente relativo allo stato conservativo:** per riflettere le attuali condizioni manutentive e il livello delle finiture;
- **Coefficiente di appetibilità commerciale:** per adeguare il valore alla specifica attrattività del mercato di zona.

Il **più probabile valore di mercato** del cespite è dunque il risultato del prodotto tra il valore medio unitario, la sommatoria/prodotto dei coefficienti correttivi e la superficie commerciale complessiva.

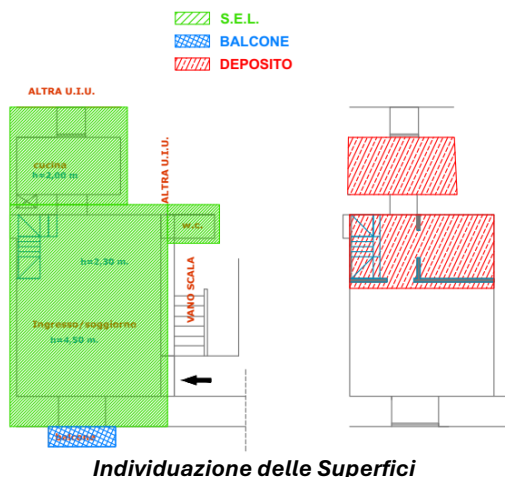
Determinazione della Consistenza Immobiliare

Ai fini del calcolo, è stata determinata la **Superficie Commerciale Raggiagliata**, parametro cardine nel mercato immobiliare. Tale consistenza è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne (fino alla mezzeria per le pareti confinanti con parti comuni o altre unità), in piena osservanza dei criteri stabiliti dal **D.P.R. n. 138 del 23/03/1998** (Allegato C) e dalle istruzioni tecniche dell'**O.M.I.** dell'Agenzia delle Entrate. Le diverse superfici (vani principali, accessori e pertinenze) sono state opportunamente **omogeneizzate** attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione per garantirne la corretta incidenza economica.

Di seguito si riporta in Tabella n. 1 il calcolo analitico delle consistenze poste alla base della stima:

Appartamento VIA EMANUELE DE DEO n. 40 Piano 1								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZA TA mq.
MON/4	667	19	A/5	P.1	ABITAZIONE	43	1,00	43,00
					DEPOSITO	15	0,50	13,00
					BALCONE	1,2	0,30	0,36
TOTALE SUP. COMMERCIALE								56,36

Tabella n. 1 – Superficie omogeneizzata



Definizione ed Elaborazione dei Coefficienti di Merito

Al fine di riflettere analiticamente l'incidenza delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sul valore finale di stima, è stata elaborata una **matrice di coefficienti correttivi**. Tale procedura consente di modulare il valore medio di mercato in funzione delle specifiche peculiarità del cespite.

La struttura di calcolo adottata si articola in tre livelli di analisi, definiti come segue:

- **Fattori Localizzativi:** coefficienti relativi al micro-contesto urbano e alla qualità della zona di ubicazione (dettagliati nella **Tabella 2**);
- **Fattori Edilizi:** parametri afferenti alle caratteristiche tipologiche, strutturali e allo stato manutentivo dell'intero corpo di fabbrica (dettagliati nella **Tabella 3**);
- **Fattori Specifici dell'Unità:** indici relativi alle qualità peculiari dell'unità immobiliare staggita, quali il piano, l'esposizione, la luminosità e il grado di finitura interna (dettagliati nella **Tabella 4**).

Il coefficiente correttivo globale risulterà dal prodotto dei singoli fattori individuati, permettendo di pervenire a una determinazione del valore di mercato puntuale e tecnicamente motivata.

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA				
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		d ₁	d	
Caratteristica	Coefficiente	1,208		1,61179874
Centralità	1,150			
Vicinanza	1,050			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		d ₂	1,61179874	
Caratteristica	Coefficiente	1,407		
Scuole	1,050			
Giardini	1,000			
Linee di autobus	1,000			
Stazione ferroviaria	1,000			
Metropolitana	1,050			
Musei	1,030			
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		d ₃	0,949	
Caratteristica	Coefficiente	0,949		
Elemento naturale predominante	1,000			
Panoramicità generale	1,000			
Elemento artificiale predominante	0,930			
Parco o verde fruibile nella zona	1,000			
Scarsi caratteristici ambientali	1,000			
Strutture artificiali da attraversare	1,020			

Tabella n. 2 – Coefficienti correttivi di zona

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO				
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		D ₁	D	
Caratteristica	Coefficiente	0,990		0,8008789
Elettrico	1,000			
Gas	1,000			
Riscaldamento autonomo	1,000			
Idraulico	1,000			
Condizionamento	1,000			
Ascensore	0,990	0,932		
CARATTERISTICHE ESTETICHE			D ₂	
Caratteristica	Coefficiente		0,932	
Facciata nell'insieme	0,980			
Atrio condominiale	0,980			
Composizione spaziale	0,970	0,868		
CONSERVAZIONE			D ₃	
Caratteristica	Coefficiente		0,868	
Scale	0,979			
Facciata	0,961			
Impianti	0,923			

Tabella n. 3 – Coefficienti correttivi edificio

COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO			W1	W
ASPETTI FUNZIONALI				
Caratteristica	Coefficiente			
Dimensione ambienti	1,000			
Disposizione ambienti	1,000		0,950	
Ambienti di deposito	1,000			
Qualità servizi	0,950			
Qualità cucina	1,000			
VARIANTI ESTETICHE			W2	
Caratteristica	Coefficiente			
Portone ingresso	1,000			
Porte interne	1,000			
Tinte e decori	1,000			
Pavimentazioni	1,000		1,000	
Piastrelle pareti w.c.	1,000			
Finestre	1,000			
Placche elettriche	1,000			
Composizione spaziale	1,000			
VARIANTI POSIZIONALI			W3	
Caratteristica	Coefficiente			
Piano primo senza ascensore	1,000		1,150	
Affaccio prevalente - strada secondaria - corte	1,150			
VARIANTI DIMENSIONALI			W4	
Caratteristica	Coefficiente			
Taglio dimensionale	1,250			
CONSERVAZIONE			W5	
Caratteristica	Coefficiente			
piccoli interventi	0,962			1,31373125

Tabella n. 4 – Coefficienti correttivi alloggio

Il valore di mercato unitario, opportunamente rettificato mediante l'applicazione dei coefficienti di merito sopra esposti e moltiplicato per la superficie commerciale complessiva determinata (rif. **Tabella 5**), consente di pervenire alla determinazione del valore complessivo del bene.

Tale importo rappresenta la sintesi valutativa dell'intero cespite, inclusivo di ogni accessorio, pertinenza e quota proporzionale sulle parti comuni. Il **più probabile valore di mercato** dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in:


€ 181.597,05 (euro centottantunomilacinquecentonovantasette/05)

IMMOBILE	MEDIA O.M.I. €/mq.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO STIMATO
		0	D	W		
Appartamento VIA EMANUELE DE DEO n. 40 Piano 1	1.900,00	1,61179874	0,8008789	1,31373125	56,36	€ 181.597,05

Tabella n. 5 – Valore di mercato stimato

Analisi Comparativa del Mercato Locale (Market Comparison)

Al fine di conferire maggiore trasparenza alla determinazione del valore e fornire un riscontro oggettivo circa la coerenza della stima, si riporta di seguito una **camponatura di immobili comparabili** attualmente presenti sul mercato. Tale estratto analizza beni analoghi per tipologia, destinazione d'uso e ubicazione, ricadenti nel medesimo quadrante urbano del cespite oggetto di procedura. La rilevazione dei **prezzi di richiesta (asking price)**, opportunamente ponderati per tenere conto del fisiologico margine di trattativa, conferma la congruità del valore unitario adottato nella presente relazione e attesta l'allineamento della stima ai correnti trend di mercato del quartiere.



PREMIUM 1/11


€ 185.000

Trilocale via San Mattia, Quartieri Spagnoli, Napoli

3 locali
40 m²
1 bagno
Piano 1

No Ascensore

MESSAGGIO
VISITA
🗑️
❤️



PREMIUM 1/9


€ 125.000

Bilocale Vico Tre Re A Toledo, Quartieri Spagnoli, Napoli

2 locali
60 m²
1 bagno
Piano 1

No Ascensore Balcone

MESSAGGIO
VISITA
🗑️
❤️



PREMIUM 1/1

€ 110.000

Monolocale Vico Tre Re a Toledo 58, Quartieri Spagnoli, Napoli

1 locale
26 m²
1 bagno
Piano T

MESSAGGIO
🗑️
❤️

Determinazione del Valore di Stima e del Prezzo Base d'Asta

Sulla scorta del valore di mercato precedentemente determinato, si procede alla definizione del Prezzo Base d'Asta. Tale importo deve necessariamente riflettere le peculiarità tipiche di una vendita forzata, che differisce sensibilmente dalle dinamiche del libero mercato per l'assenza di garanzie per vizi (ex art. 2922 c.c.) e per le tempistiche procedurali. A tal fine, si applica una riduzione forfettaria del 10% sul valore di mercato, volta a rendere l'acquisto in sede espropriativa competitivo e appetibile. Dal valore così ottenuto, vengono inoltre detratte analiticamente tutte le spese necessarie per il ripristino della legittimità urbanistica e per la dotazione documentale obbligatoria del bene.

Di seguito si riporta il quadro economico di sintesi:

Descrizione Voce	Importo Parziale	Detrazione
VALORE DI MERCATO (al lordo)		€ 181.597,05
Riduzione per stato espropriativo e assenza garanzie (10%)	€ 18.159,70	-
Oneri professionali per sanatoria e aggiornamento catastale	€ 4.000,00	-
Sanzione amministrativa pecuniaria	€ 1.000,00	-
Diritti istruttori Ufficio Antiabusivismo (CILD)	€ 140,00	-

Descrizione Voce	Importo Parziale	Detrazione
Diritti di segreteria S.C.I.A./C.I.L.A.	€ 400,00	-
Opere edili di rimozione soppalco abusivo e smaltimento	€ 4.000,00	-
Redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	€ 300	-
TOTALE DECURTAZIONI		(€ 27.999,70)
VALORE DI STIMA FINALE (Prezzo Base d'Asta)		€ 153.597,35

Conclusioni

Tenuto conto dei calcoli sopra esposti, si propone all'Ecc.mo Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta per il cespite in oggetto che, previa opportuna arrotondatura, viene determinato in:

€ 153.600,00 (euro centocinquantatremilaseicento/00)

3.16. Quesito p: *Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita*

[REDACTED]

3.18. 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. SINTESI CONCLUSIVA DELLA RELAZIONE DI STIMA

Identificazione e Titoralità del Bene

L'immobile oggetto di esecuzione è sito in **Napoli (NA) alla Via Emanuele De Deo n. 40, piano 1** (fabbricato sprovvisto di ascensore). La titolarità del cespite risulta così ripartita:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Stato Occupativo

Alla data del sopralluogo, il cespite risulta nella disponibilità della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Descrizione e Identificazione Catastale (Lotto Unico)

L'unità immobiliare è composta da soggiorno, bagno, cucina e balcone; una scala metallica interna conduce a un soppalco destinato a zona notte (composto da camera, bagno e deposito).

- **Confini:** Nord: vanella di altra proprietà; Est: vano scala; Ovest: altra U.I.U.; Sud: Via E. De Deo.
- **Dati Catastali (N.C.E.U. Napoli):** Sez. MON, Foglio 4, Part.lla 667, Sub 19, Cat. A/5, Cl. 4, Vani 2,5, R.C. € 135,57.

Regolarità Urbanistica e Catastale

Lo stato dei luoghi **non risulta conforme** alle planimetrie catastali d'impianto. Sono state riscontrate variazioni nella distribuzione degli spazi interni consistenti nell'**ampliamento della zona soppalcata** e nella creazione di nuovi ambienti (camere e servizio igienico). Sebbene il fabbricato originario sia antecedente al 1940, le modifiche descritte risultano realizzate in **assenza di titoli autorizzativi**. Dalle verifiche presso il S.U.E. e l'Ufficio Antiabusivismo non sono emerse istanze di sanatoria o condono pendenti.

Determinazione del Valore e Prezzo Base d'Asta

La stima è stata condotta mediante procedimento sintetico-comparativo basato sulle quotazioni OMI e corretta dai coefficienti di merito. Al valore di mercato calcolato (€ 181.597,05) sono state applicate le seguenti decurtazioni:

- **Riduzione forfettaria (10%)** per assenza garanzie e vendita forzata: **€ 18.159,70**
- **Oneri per sanatoria (S.C.I.A./C.I.L.A.)** e nuovo accatastamento: **€ 4.000,00** (+ oneri)
- **Sanzione amministrativa pecuniaria: € 1.000,00**
- **Oneri Ufficio Antiabusivismo (CILD) e Diritti Segreteria: € 540,00**
- **Opere edili** (rimozione porzione soppalco non sanabile e trasporto): **€ 4.000,00**
- **Redazione A.P.E.: € 300,00**

Il **Prezzo Base d'Asta**, così determinato e opportunamente arrotondato, è pari a:

€ 153.600,00 (*euro centocinquantatremilaseicento/00*)

La presente consulenza è stata redatta con l'intento di fornire a codesto Ill.mo Giudice dell'Esecuzione tutti gli elementi necessari alla valutazione del bene.

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

Con osservanza.

Napoli, 05/01/2026

L'Esperto Stimatore

Ing. Giuseppe VECCHIONE