

*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. 51/2025

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa Laura Martano

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**DEBITORE ESECUTATO:**

**CREDITORI INTERVENUTI:**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO**



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

## 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.	23
2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	pag.	26
2.6 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi	pag.	30
2.7 Attuale stato di possesso degli immobili pignorati	pag.	39
2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	pag.	41
2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati	pag.	42
2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)	pag.	42
2.11 Informazioni di natura condominiale	pag.	43
2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)	pag.	44
2.13 Divisibilità dei beni nel caso di pignoramento pro quota e valore della quota staggita	pag.	50
2.14 Regime patrimoniale del <i>debitore esecutato</i>	pag.	51
3.0 Scheda sintetico-descrittiva del lotto di vendita	pag.	52
4.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag.	54



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

## Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva R.G.E. n° 51/2025 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 BAR, foglio 10, particella 479, subalterno 18
7. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana BAR, foglio 10, particella 479, subalterno 18
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. "Elaborato planimetrico" depositato nella banca-dati del Catasto fabbricati (sezione urbana BAR foglio 10 particella 479)
12. Pratiche acquisite presso l'Ufficio Condonò del Comune di Napoli
13. Attestato rilasciato dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli
14. Contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile pignorato
15. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
16. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati



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

## **1.0 PREMESSE**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Martano, 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 pubblici<sup>1</sup>. Il cespite pignorato è stato visionato in data 9 marzo 2026 con l'ausilio della forza pubblica a seguito di precedenti infruttuosi accessi.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del Dott. Dario Sacco, *custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E., e di tali  ritualmente identificati in quella sede, dichiaratisi occupanti dell'immobile pignorato in forza di contratto di locazione.

In fase di sopralluogo si è proceduto a:

- verificare l'attendibilità della planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto, eseguendo gli opportuni e necessari rilievi;
- 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 (documento non trasmesso all'*esperto*, ma accluso a relazione depositata dal *custode* in data 11/3/2026).

Negli allegati numerati da 1 a 16 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.

≈≈≈

---

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



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

## **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. 51/2025, promossa da \_\_\_\_\_ in danno di \_\_\_\_\_ è così individuata nell'atto di pignoramento repertorio n° 19883 del \_\_\_\_\_ 31 dicembre 2024:

Immobile di piena ed esclusiva proprietà del \_\_\_\_\_ sito in Napoli alla Via Traversa \_\_\_\_\_ VI Villa Bisignano n° 21, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti estremi salienti: \_\_\_\_\_ sezione urbana BAR, foglio 10 particella 479 subalterno 18.

Nell'atto non si rinvenivano 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 19 febbraio 2025 ai nn. 4422/3392 (cfr. formalità riportata in allegato 1 alla presente relazione, poiché quella depositata agli atti della procedura risulta illeggibile).

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 20 febbraio 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.



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

Gli estremi catastali riportati dal Notaio relatore sono corretti.

La continuità delle trascrizioni è rispettata.

Nella Certificazione notarile sono riepilogate in modo corretto le risultanze salienti della visura catastale storica dell'immobile, a far data dal titolo avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento

Il titolo di provenienza ultraventennale *inter vivos* deve ritenersi l'atto di compravendita per Notaio Giuseppe Cinque di San Giorgio a Cremano del 6 agosto 1975, rep. n° 75090, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 06/08/1975 ai nn. 8863/6636.

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 era il suolo esteso 884 mq su cui è stato successivamente edificato il fabbricato comprendente l'immobile d'interesse, all'epoca identificato come particella 479 del foglio 173 del Catasto Terreni di Napoli.

L'esperto ha verificato la corrispondenza dei luoghi.

≈≈≈

Agli atti della procedura non risultano acquisiti la visura censuaria e la planimetria catastale del cespite staggito (reperite dall'esperto e riportate 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.

Si ha notizia di precedenti pignoramenti.

Il Decreto di Trasferimento menzionato nella certificazione notarile versata in atti aveva ad oggetto – tra gli altri – una maggiore consistenza, diversamente accatastata, da cui è scaturito – per frazionamento anteriore all'acquisto da parte del debitore esecutato – il subalterno pignorato.

≈≈≈



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

## **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.

L'immobile è ubicato a piano seminterrato, è convenzionalmente identificato dal numero interno 18 e trae accesso dalla porta in fondo al viale in pendenza che si diparte dal cancello fronte strada corrispondente al civico 21 della strada denominata Traversa VI Via Villa Bisignano.

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*.

Alla data del pignoramento (anno 2024 per l'atto; anno 2025 per la trascrizione) l'immobile in questione apparteneva per intero ed in via esclusiva al \_\_\_\_\_ n virtù di atto di compravendita per Notaio Loredana Grimaldi di Napoli del 21 febbraio 2019, rep. n° 45981, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 27/02/2019 ai nn. 5541/4197.

Il documento è stato reperito presso l'Archivio Notarile ed è riportato in allegato 4 alla presente relazione.

La descrizione riportata nell'atto corrisponde ai luoghi visionati (al titolo è finanche acclusa a migliore identificazione la planimetria attualmente depositata nella banca-dati catastale).

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

Alla data della suddetta compravendita \_\_\_\_\_ risultava coniugato in regime di separazione legale.

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 porzione del viale da cui trae accesso, abusivamente occupata e recintata;
- a est, con locali facenti parte della medesima costruzione distinti come sub 20 e sub 29;
- a sud, con terrapieno del cortile del fabbricato di appartenenza distinto dal civico 19;
- a ovest, con terrapieno di altro insediamento ricadente sulla diversa particella 501 del Catasto Fabbricati.

≈≈≈



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 BAR, foglio 10, particella 479, subalterno 18, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile).

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).

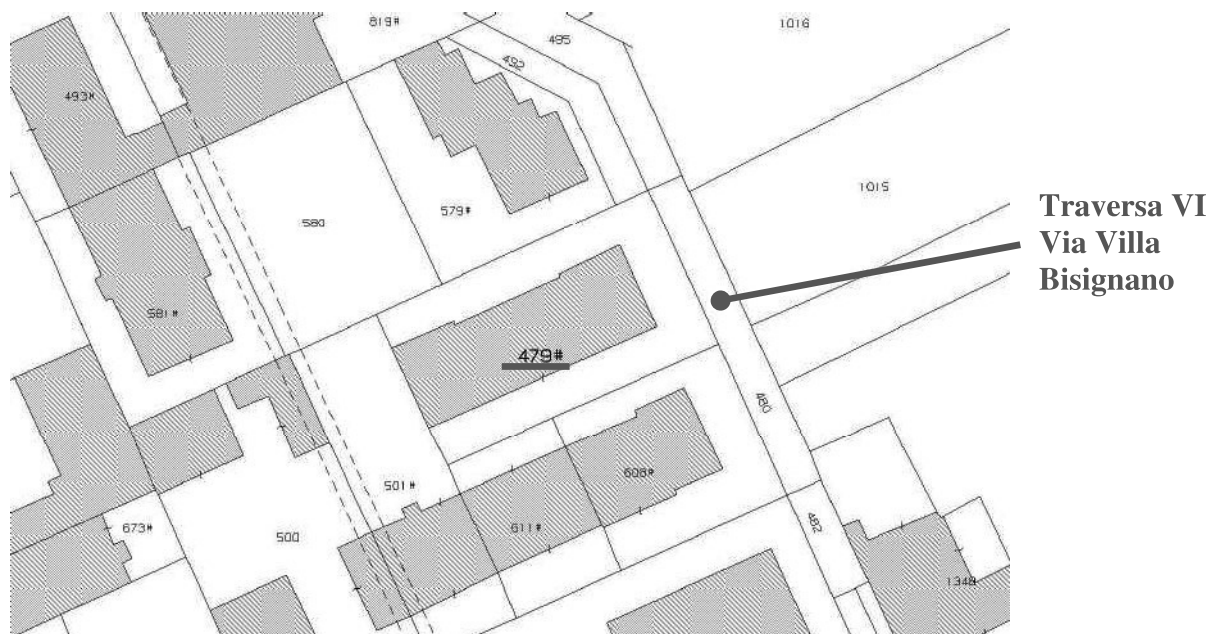
L'area di sedime della costruzione comprendente l'appartamento pignorato ricade sull'attuale particella 479 del foglio 173 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" a far data dall'anno 2013 (pratica NA0571607 del 12712/2013, causale <bonifico identificativo catastale>).

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.



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



**Figura 1:** Raffronto mappa catastale – ortofoto.



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

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

Esclusa in questa sede la possibilità di creare un'ulteriore porta d'ingresso dall'attuale viale di accesso, che comporterebbe la preventiva acquisizione dell'autorizzazione a modificare la facciata del fabbricato, l'ipotetica suddivisione in due miniappartamenti – non certo di più – comporterebbe il mantenimento di un disimpegno comune ad entrambi, a detrimento del vano retrostante all'attuale porta d'ingresso, che è quello meglio arieggiato ed illuminato.

A questo primo elemento negativo, si aggiungono criticità di natura urbanistica.

L'attuale configurazione dell'immobile scaturisce, infatti, da una pratica di condono poco chiara, tuttora inevasa (la questione sarà diffusamente illustrata nel prosieguo, nel paragrafo dedicato all'argomento).

E' noto che in casi del genere non è possibile modificare l'immobile oggetto dell'istanza e, men che meno, variarne la consistenza.

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.

L'immobile è ubicato a piano seminterrato, è convenzionalmente identificato dal numero interno 18 e trae accesso dalla porta in fondo al viale in pendenza che si diparte dal cancello fronte strada corrispondente al civico 21 della strada denominata Traversa VI Via Villa Bisignano.

Censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana BAR, foglio 10, particella 479, subalterno 18, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile).

Confinante: a nord, con porzione del viale da cui trae accesso, abusivamente occupata e recintata; a est, con locali facenti parte della medesima costruzione distinti come sub 20 e sub 29; a sud, con terrapieno del cortile del fabbricato di appartenenza distinto dal civico 19; a ovest, con terrapieno di altro insediamento ricadente sulla diversa particella 501 del Catasto Fabbricati.

≈≈≈



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

### **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 di Barra.

Il contesto socio-territoriale è prettamente residenziale e popolare.

La zona è urbanizzata ed attrezzata dal punto di vista commerciale, ma lungo il tratto stradale di specifico interesse non vi sono negozi, né le fermate del servizio di trasporto pubblico.

L'abitato storico del quartiere ed il centro cittadino sono facilmente raggiungibili.

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato dalla sagoma stretta e lunga, caratterizzato da due aree scoperte pertinenziali addossate alle facciate contrapposte di maggiore estensione:

- una è il cortile di accesso alla palazzina, identificato dal civico 19 della strada denominata Traversa VI Via Villa Bisignano (il numero è euristicamente pitturato sul cancello);
- l'altra è un viale asfaltato in leggera discesa, corrispondente al civico 21, non meglio contrassegnato in loco, sul quale prospettano le porte d'ingresso dei locali ubicati al livello inferiore dell'edificio, sottoposti rispetto alla strada pubblica.

All'immobile pignorato si accede dall'ultima porta in fondo a sinistra del viale in parola.

La porzione terminale del camminamento è attualmente sbarrata da un muretto con sovrastante inferriata e cancello, configurandosi un'area cortilizia ad uso esclusivo dell'immobile pignorato estesa all'incirca 40 mq.

La suddetta area cortilizia deve ritenersi frutto di occupazione abusiva, per le seguenti ragioni:

1. nell'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* è menzionato il confine con un <cortile comune> che sembra essere il viale di cui si discute (il lato postico è addossato per la maggior parte al terrapieno del cortile di accesso alla palazzina, dovendosi logicamente presumere che sarebbe stato richiamato l'ammasso di terreno piuttosto che il camminamento sovrastante);
2. nel grafico del cosiddetto "elaborato planimetrico" depositato agli atti del catasto, riguardante il piano seminterrato della costruzione, la zona del viale è contrassegnata dalla dicitura <cortile comune> (cfr. allegato 11);
3. nella planimetria catastale del "sub 18" pignorato, identica a quella allegata all'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato*, la porzione recintata non è raffigurata, leggendosi solo la dicitura <cortile>, come nella narrativa del titolo di provenienza e nel c.d. "elaborato planimetrico";
4. agli atti della Conservatoria non risulta la trascrizione di un successivo acquisto della porzione in oggetto a favore del *debitore esecutato*.



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

Alla luce di tutto quanto sopra, nel prosieguo non si terrà conto di tale porzione, apparentemente pertinenziale, ma saranno considerate le opere necessarie a rimuovere i manufatti di sbarramento (muretto, inferriata e cancello).

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è una costruzione risalente alla seconda metà degli anni Settanta del secolo scorso, di chiara natura economico-popolare, prevalentemente adibita all'uso residenziale.

La costruzione si sviluppa per quattro piani fuori terra (il primo dei quali a quota rialzata) e livello seminterrato.

Le strutture portanti sono in cemento armato; i solai sono del tipo latero-cementizio; le tamponature perimetrali sono in blocchi; la copertura è piana.

Le facciate esterne sono tinteggiate (pare superfluo dilungarsi sulle altre finiture e dotazioni dell'edificio, poiché all'immobile pignorato si accede senza passare per l'ingresso della palazzina, dislocato altrove).

Non esiste servizio di portierato.

La costruzione, sebbene datata, è apparsa in condizioni accettabili.

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

~~~~~

L'immobile pignorato si compone di tre vani (uno dei quali attrezzato con angolo cottura), due bagni (uno dei quali “in camera” e completamente “cieco”) e piccolo ripostiglio, per una superficie utile coperta di circa 100 mq.

Funzionalmente, si tratta di 3 vani con doppi servizi.

Non esistono balconi, ma solo finestre e quelle praticate sul lato postico addossato a terrapieno consistono in aperture ricavate alla sommità delle pareti con “affaccio a raso” del cortile d'ingresso del fabbricato (distinto dal civico 19).

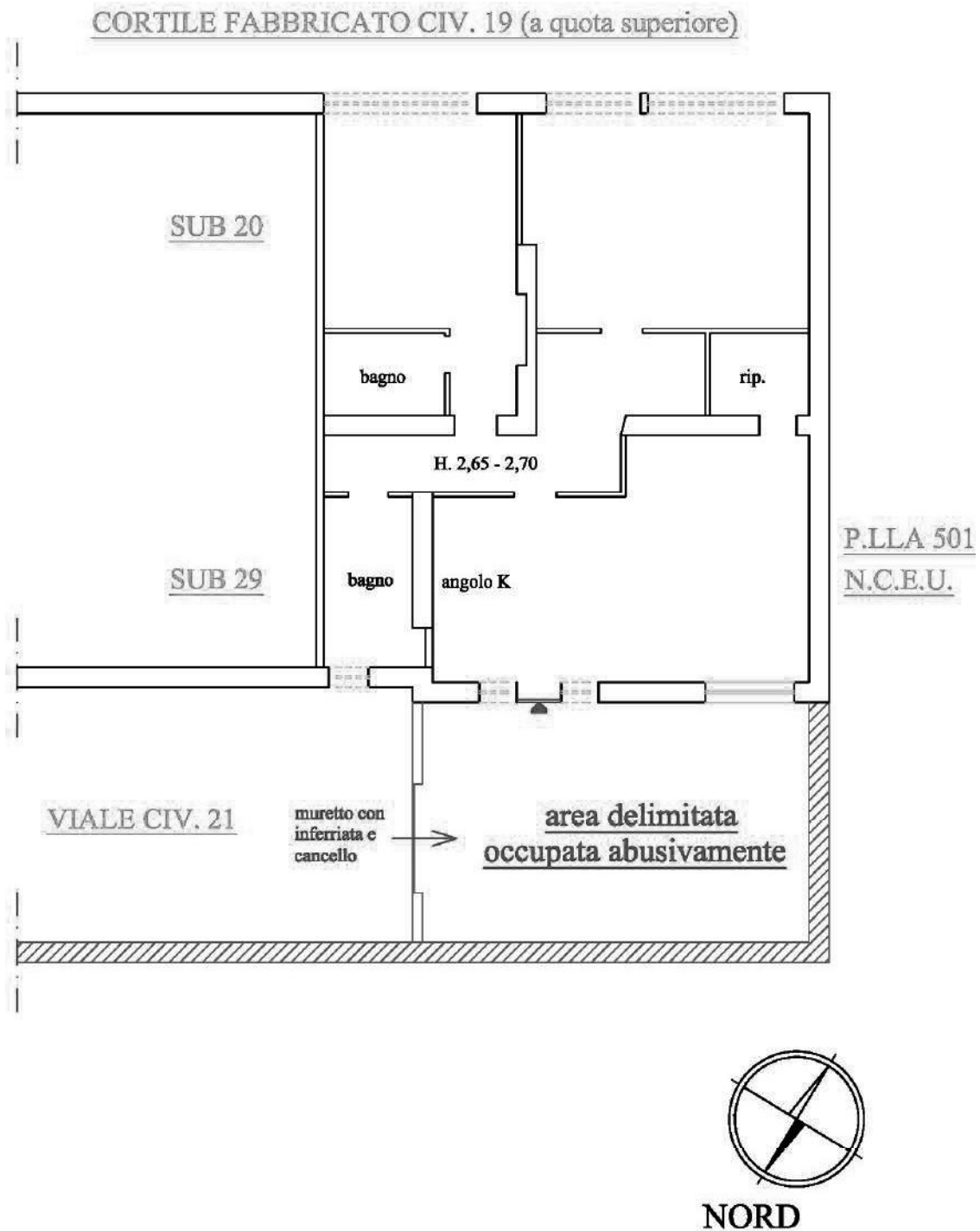
L'altezza interna dell'immobile è variabile tra 2,65 m (leggermente inferiore allo standard di abitabilità) e 2,70 m.

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.



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



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



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

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 (anche nell'area cortilizia ricavata abusivamente).
- Pareti dei bagni e dell'angolo-cottura della cucina rivestite con piastrelle in grès (quelle dell'angolo cottura in lastre ad effetto marmo).
- Porte interne in legno tamburato di fattura industriale.
- Infissi esterni in alluminio anodizzato senza persiane (i serramenti sul lato postico addossato al terrapieno del cortile d'ingresso della palazzina sono di altezza ridotta e con apertura "a vasistas").
- Diffusa presenza di tamponature in vetrocemento (chiaramente predisposte per incrementare l'insoddisfacente luminosità dei vani)
- Porta d'ingresso in ferro massiccio.
- Bagni attrezzati con tutti gli apparecchi, ma con piatti-doccia.
- Impianto elettrico e di forza motrice (i corpi illuminanti consistono tipicamente in faretti integrati nella controsoffittatura).
- Impianto idrico e del gas (il contatore idrico è installato in batteria in cima al viale di accesso).
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, alimentato da caldaia murale (vecchiotta) che provvede anche all'acqua calda sanitaria.
- Condizionatore d'aria nel vano all'ingresso.

Lo stato di conservazione è buono.

Le finiture sono apparse generalmente nuove, poiché alla data del sopralluogo erano in fase di ultimazione dei lavori di ristrutturazione interna.

L'immobile soffre certamente di problemi di umidità derivanti dal terrapieno del cortile principale del fabbricato, al quale è addossato (in uno dei vani sono stati riconosciuti segni del problema).

Gli impianti elettrici sono posati sottotraccia, sicchè "a vista" non è possibile fornire un parere compiuto sull'idoneità dell'installazione (gli interruttori nel quadro elettrico sono sembrati nuovi, ma non è dato capire se la ristrutturazione abbia interessato anche le parti sottotraccia).

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



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



**Foto n. 1:** • Viale corrispondente al civico 21 di Traversa VI Via Villa Bisignano, costituente l'accesso all'immobile pignorato e ad uso comune.



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



**Foto n. 2:** • Manufatti che sbarrano la parte terminale del viale ad uso comune, delimitando un'area cortilizia ad uso esclusivo dell'immobile pignorato, ma che NON è ricompresa nel "sub 18" oggetto della procedura esecutiva.



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



**Foto n. 3:** • Vano d'ingresso attrezzato con angolo cottura.  
• La porta evidenziata è quella del ripostiglio.



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



**Foto n. 4:**

- Idem (lato angolo cottura)
- La porta immette nel corridoio della “zona notte”.



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



**Foto n. 5:** • Bagno principale.



**Foto n. 6:** • Bagno "cieco" "in camera".



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



- Foto n. 7:**
- Camera attrezzata con bagno.
  - La parete finestrata è addossata al terrapieno del cortile di accesso al fabbricato.
  - La parete sistemata con vetrocemento è quella del bagno.



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



- Foto n. 8:**
- Altra camera.
  - La parete finestrata è addossata al terrapieno del cortile di accesso al fabbricato.
  - La parete sistemata con vetrocemento confina con il corridoio.

≈≈≈



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

Nel fabbricato comprendente l'immobile pignorato non risulta costituito un Condominio (informazione resa dall'occupante e verificata presso altri abitanti dello stabile).

Nei titoli di provenienza esaminati non si rinvenivano precise indicazioni sull'esistenza di un Regolamento di Condominio.

Agli atti del Catasto Fabbricati risulta depositato il cosiddetto "elaborato planimetrico", in cui dovrebbero essere indicati i "beni comuni non censibili" (*i.e.* le parti comuni del fabbricato), ma il grafico riguarda solo il piano seminterrato.

Nella tavola grafica, riportata in allegato 11 alla presente relazione, la zona corrispondente al viale che consente di accedere all'immobile pignorato (civ. 21) e la zona corrispondente al cortile di accesso all'edificio (civ. 19) sono annotate con la dicitura <corle comune>, ma non risultano identificate con proprio subalterno nell'elenco a corredo del grafico, pure riportato in allegato 11 (il "sub 30" elencato come "bene comune non censibile" sembra essere un corridoio interno).

Nella tavola grafica è già rappresentato il "sub 18" pignorato.

Le zone in oggetto (viale e cortile) corrispondono alle aree "aggraffate" alla costruzione, visibili nella mappa del Catasto Terreni riportata in allegato 8.

Per giusta completezza, si evidenzia che dalla mappa catastale dei terreni risulta che anche il marciapiede ad uso pubblico di Traversa VI Via Villa Bisignano, o comunque parte di esso, ricade sulla particella 479 che individua l'area di sedime del fabbricato.

Sui luoghi non è stato visto null'altro di significativo in termini di "dotazioni condominiali".

Di più, allo stato, non è possibile dire.

≈≈≈



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

## **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 BAR, foglio 10, particella 479, subalterno 18, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile – N.d.R.), zona censuaria 9, classe 5, consistenza 5 vani catastali, superficie catastale totale 112 mq (escluso aree scoperte 112 mq), rendita catastale 647,58 €, indirizzo TRAVERSA SESTA DI VIA VILLA BISIGNANO N° 21, interno 18, piano S1.

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).

li 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.

Non è possibile fare raffronti con il titolo ultraventennale, poiché a quel tempo il fabbricato non esisteva (oggetto della remota compravendita era il suolo sul quale è stata successivamente edificata la costruzione; i luoghi, come già detto, corrispondono).

Gli odierni estremi catastali dell'immobile pignorato derivano da una variazione catastale del 19 ottobre 2006, pratica n. NA0552487, causale <divisione, cambio di desti.ne e topon. (n. 56545.1/2006)>.

A mezzo di tale pratica – anteriore all'atto di acquisto a favore del debitore esecutato – è stato suddiviso un preesistente immobile che occupava l'intero piano seminterrato della costruzione, censito come “sub 17” a far data dall'impianto meccanografico del 1985 ed accatastato, da allora, in categoria C/6 (autorimesse senza fine di lucro).

L'esperto ha verificato la derivazione fisica acquisendo la planimetria catastale di tal “sub 17” (cfr. figura 3 a pagina seguente; le annotazioni colorate sono state aggiunte dall'esperto, in ragione del diverso orientamento cardinale del grafico).





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

A far data dall'anno 2007 non risultano altre variazioni dei dati riportati nella visura.

Il certificato censuario dell'immobile pignorato è correttamente intestato al *debitore esecutato* per la proprietà 1/1, ma non è precisato "in regime di separazione dei beni".

La "categoria catastale" risultante dalla visura censuaria (abitazioni di tipo civile) 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 €).

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

1. La consistenza catastale pignorata, correttamente individuata, è fisicamente accorpata alla porzione di un suolo ad uso comune, non autonomamente censito al Catasto Fabbricati.

Si allude, nello specifico, alla parte terminale estesa all'incirca 40 mq del viale di accesso che si diparte dal civico 21 di Traversa VI Via Villa Bisignano, oggi delimitata ad uso esclusivo dell'immobile pignorato identificato dal "sub 18".

Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.

2. L'area di sedime della costruzione comprendente l'appartamento pignorato ricade sull'attuale particella 479 del foglio 173 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, estesa 884 mq classificata come "ente urbano" a far data dall'anno 2013 (pratica NA0571607 del 12712/2013, causale <*bonifico identificativo catastale*>).

Dalla visura censuaria storica riportata in allegato 8 risulta che la suddetta particella si è originata con frazionamento del 23 luglio 1975.

Alla particella 479 del foglio 18 del Catasto Terreni di Napoli, dell'estensione di 884 mq, rimanda la narrativa testuale del titolo di provenienza ultraventennale (in cui è anche richiamato un frazionamento dell'anno 1975).

≈≈≈



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

## **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 19 febbraio 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 Giuseppe Cinque di San Giorgio a Cremano del 6 agosto 1975, rep. n° 75090, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 6/8/1975 ai nn. 8863/6636.

A mezzo di tale atto, tale \_\_\_\_\_ ha acquistato il suolo di 884 mq su cui è stato successivamente edificato il fabbricato comprendente l'immobile pignorato, all'epoca individuato come particella 479 del foglio 173 del Catasto Terreni di Napoli.

L'esperto ha verificato la corrispondenza dei luoghi.

L'area di sedime della costruzione è tuttora così identificata al Catasto Terreni di Napoli.

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).

- Decreto di Trasferimento Immobili a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Napoli del 22 novembre 2005, rep n° 5703, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 7/12/2005 ai nn. 44489/21213, con successiva rettifica trascritta il 10/12/2008 ai nn. 49768/34111 a causa di un errore materiale sulle quote di proprietà indicate nella precedente formalità.

A mezzo di tale Decreto, è stata trasferita in capo alla

\_\_\_\_\_ la proprietà di una serie di cespiti siti in Napoli appartenenti al su generalizzato \_\_\_\_\_ tra cui l'immobile all'epoca censito come "sezione urbana BAR foglio 10 particella 479 subalterno 17", piano seminterrato, categoria C/6, consistenza 355 mq.

L'indirizzo riportato in entrambe le formalità è Via Villa Bisignano senza numero civico.

Dall'immobile "sub 17" si è successivamente originato, con variazione catastale del 19 ottobre 2006, causale <divisione, cambio di destinazione e topon. (n. 56545.1/2006)>, il "sub 18" pignorato, accatastato in categoria A/3, poi definitivamente modificata in categoria A/2 con altra variazione catastale del 13/9/2007, causale < variazione di classamento >.



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

– Atto di compravendita per Notaio Angela Scudiero di Mirandola (prov. MO) dell’8 ottobre 2008, rep. n° 6205, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 30/10/2008 ai nn. 41513/27549.

A mezzo di tale atto, la summenzionata ha venduto alla società una serie di cespiti siti in Napoli, tra cui l’immobile all’epoca censito come “sezione urbana BAR foglio 10 particella 479 subalterno 18”, piano seminterrato, categoria A/2.

L’indirizzo riportato nella formalità è Traversa VI Villa Bisignano n. 21.

Gli estremi catastali riportati nella formalità corrispondono a quelli menzionati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione), nonché agli odierni identificativi censuari del cespite pignorato.

– Atto di compravendita per Notaio Carlo Frati di Viareggio (LU) del 5 settembre 2014, rep. n° 4147, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 9/9/2014 ai nn. 24558/17429.

A mezzo di tale atto,

ha venduto :

una serie di cespiti siti in Napoli, tra cui un’immobile ubicato alla <terza traversa a sinistra di Via Villa Bisignano>, dislocato al piano seminterrato, distinto col numero interno 18, all’epoca censito come “sezione urbana BAR foglio 10 particella 479 subalterno 18”.

La descrizione riportata nel titolo corrisponde (la traversa, oggi numerata in un modo, era in passato chiamata diversamente; nella nota di trascrizione è riportato l’indirizzo odierno: Traversa VI Villa Bisignano n. 21).

Gli estremi catastali indicati nell’atto coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo (e relativa nota di trascrizione), nonché agli odierni identificativi censuari del cespite pignorato.

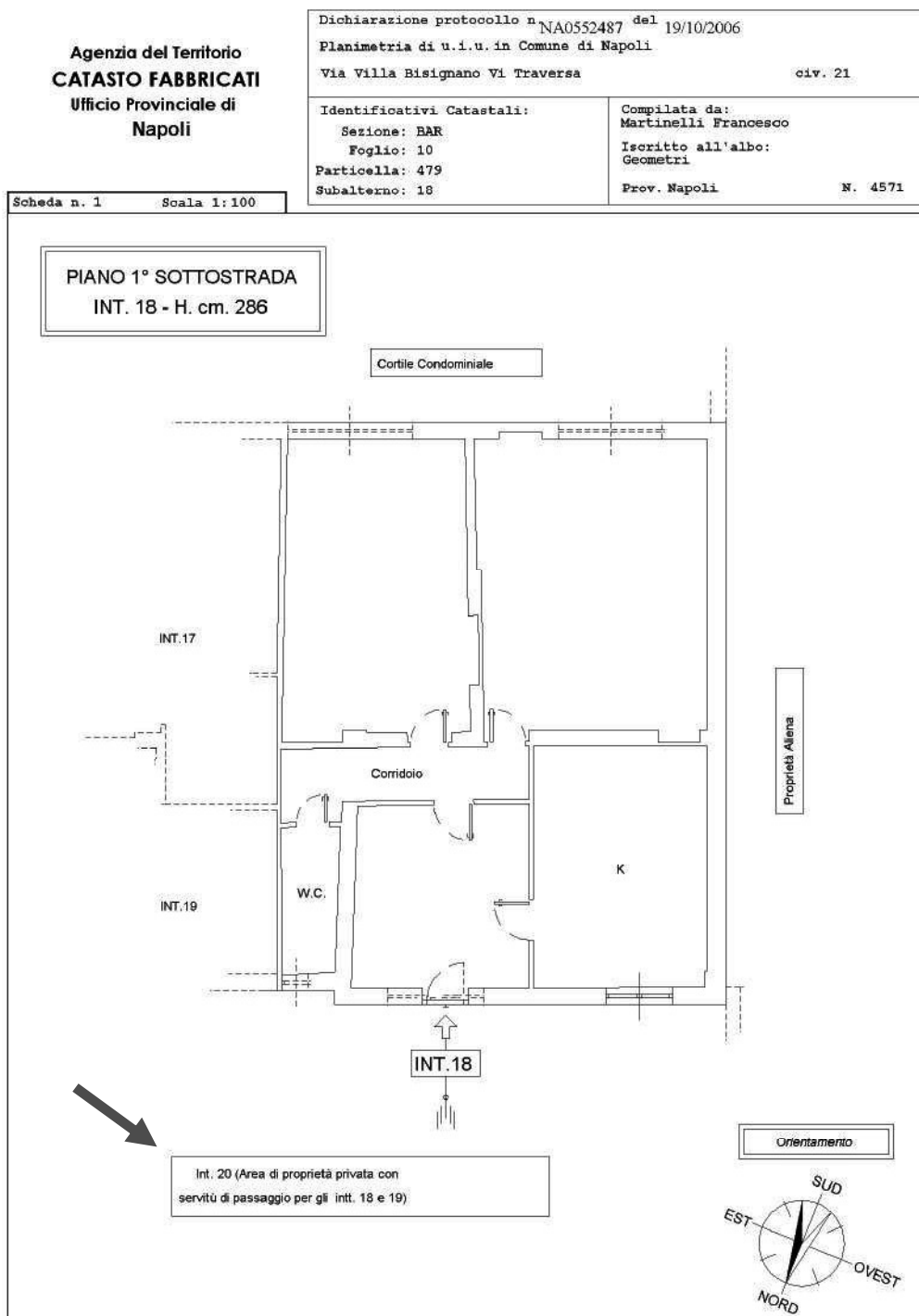
Nell’elencazione dei confini è menzionata una <rampa garage> che rimanda all’odierno viale di accesso dalla strada pubblica.

Dal titolo non risultano aree pertinenziali.

Nella planimetria catastale richiamata nell’atto, antecedente a quella attuale, non sono raffigurate aree esterne di pertinenza dell’immobile, ma nella zona antistante la porta d’ingresso è riportata l’annotazione <Int. 20 (area di proprietà privata con servitù di passaggio per gli intt. 18 e 19)> che rimanda all’intero viale, invero indispensabile per raggiungere l’immobile (cfr. figura 4 a pagina seguente).



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



**Figura 4:** Planimetria catastale datata 19/10/2006 richiamata nell'atto per Notaio Frati del 5/9/2014 ("fuori scala").

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

– Atto di compravendita per Notaio Loredana Grimaldi di Napoli del 21 febbraio 2019, rep. n° 45981, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 27/2/2019 ai nn. 5541/4197.

A mezzo di tale atto, ha venduto a *debitore esecutato*) un immobile sito in Napoli alla Via VI Traversa Bisignano n. 21 e, precisamente, l'appartamento al piano seminterrato censito come “sezione urbana BAR foglio 10 particella 479 subalterno 18”, distinto dal numero interno 18.

L'indirizzo è impreciso, ma la descrizione immobiliare 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.

≈≈≈



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

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

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è stato edificato in assenza di titolo edilizio.

L'*esperto* ha investigato presso l'Ufficio Condonò i nominativi dei soggetti che si sono succeduti nella proprietà dell'immobile d'interesse, come documentati dai titoli di provenienza.

All'esito dell'operazione è stata rinvenuta una pratica presentata ai sensi della legge n° 47/1985 (prot. 15142/1/1986) dal soggetto Poliselli Salvatore, citato nel paragrafo precedente, remoto acquirente del suolo su cui è stata edificata la costruzione.

Nella sezione dedicata dell'allegato è riportato lo stralcio d'interesse della documentazione recapitata dall'Ufficio Condonò<sup>2</sup>.

La domanda aveva ad oggetto alcuni appartamenti al 3° piano e <le relative quote di cantinato>, secondo la testuale indicazione contenuta nella documentazione acquisita.

Dagli incartamenti trasmessi dall'Ufficio Condonò risulta che, a quel tempo, il seminterrato era costituito da un unico macro-locale, privo di partizioni interne, con un piccolo ambiente in angolo.

Dalla tabella in calce alla tavola allegata alla pratica si arguisce che tale macro-locale, dell'estensione complessiva di circa 350 mq, fu convenzionalmente suddiviso in più quote, tra i vari soggetti che – stando all'intestazione della tavola – erano proprietari della parte in elevazione del fabbricato.

La vicenda è, in effetti, poco chiara.

Dalla storia ipocatastale risulta, infatti, che il "sub 17", oggetto del Decreto di Trasferimento emesso in danno del solo identificava l'intero piano seminterrato, catastalmente esteso 355 mq.

La planimetria catastale di tale "sub 17", datata 1976, è praticamente uguale alla rappresentazione grafica che si rinviene nella tavola allegata alla domanda di condono, raffigurando anch'essa un macro-locale privo di partizioni, con piccolo ambiente in angolo, ivi contrassegnato come locale-caldaia (cfr. figura 3 a pagina 24).

<sup>2</sup> Nella lettera di trasmissione è stata evidenziata la parte d'interesse, poiché l'ufficio comunale – rivelatosi molto superficiale nell'evasione delle richieste dell'*esperto* – non ha compreso che, a fronte di separate istanze, avrebbe dovuto logicamente predisporre separate risposte



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

Ciò posto, sussistono ulteriori criticità.

1. Allo stato, non è dato capire dove fossero ubicate le quote convenzionali del cantinato ricomprese nella suddetta domanda e, cioè, se le stesse potessero riguardare la zona oggi occupata dal “sub 18” pignorato (originatosi dal “sub 17” con divisione catastale dell’anno 2006).
2. Nell’anno 2022, uno degli appartamenti al 3° piano oggetto dell’istanza presentata nel 1986 da  
è stato aggiudicato all’asta ad un terzo.

Quest’ultimo ha “riattivato” l’antica pratica di condono, ma gli oneri residui da pagare sono stati calcolati per una superficie non residenziale nettamente minore di quella considerata anni addietro dall’istante originario e, nello specifico, per il solo balcone dell’appartamento (come facilmente riscontrabile dalla tavola grafica allegata alla domanda primordiale).

La quota di cantinato (di ubicazione ignota) associata al suddetto appartamento, e ricompresa nella domanda del 1986, è stata di fatto abbandonata o, comunque, non coltivata in sede di “riattivazione”.

Siffatto problema potrebbe, in effetti, sussistere anche per le eventuali altre antiche domande di condono presentate dagli altri asseriti soggetti proprietari della parte in elevazione del fabbricato, la cui verifica esula dal mandato conferito all’*esperto*, anche in considerazione dei ben noti vincoli posti dalla normativa sulla privacy.

La deduzione sul “fattuale” abbandono dell’istanza di condono originaria relativa al piano seminterrato – o, comunque, alle quote corrispondenti all’odierno “sub 18” pignorato – sembra trovare riscontro in altra pratica di condono trasmessa dal competente ufficio comunale, intestata  
, pure citata nel paragrafo precedente.

Con decreto di trasferimento del 22 novembre 2005, emesso in danno di  
, alla suddetta società furono trasferiti vari immobili facenti parte del fabbricato, tra cui l’intero piano seminterrato, dell’estensione catastale di 355 mq, all’epoca censito come “sub 17” ed in categoria C/6 (autorimessa).

Avvalendosi della possibilità offerta dall’ultimo comma dell’art. 40 della Legge n° 47/1985, in data 21 marzo 2006 (prot. n° 46502), con successiva integrazione del 20 novembre 2006 (prot. n° 0143002),

ha presentato un’istanza di sanatoria per la porzione del piano seminterrato identificata come interno 18 e destinata ad abitazione.

In altra sezione dedicata dell’allegato 12 sono riportati tutti gli incartamenti di maggiore interesse estratti dal relativo fascicolo d’ufficio.



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

Nella relazione di accompagnamento all'istanza è scritto che:

- il frazionamento del piano seminterrato, con ricavo di un'abitazione dalla consistenza censita come “sub 17” e oggetto del Decreto di Trasferimento, era stato materialmente effettuato prima del 15 ottobre 1983, ma mai in precedenza denunciato al catasto;
- la s'impegnava a regolarizzare la situazione catastale (come poi  
avvenuto in data 19 ottobre 2006, con pratica NA0552487, allorquando all'interno 18 oggetto dell'istanza sono stati definitivamente attribuiti gli estremi “sez. BAR foglio 10 particella 479 subalterno 18”, che oggi identificano l'immobile pignorato, ritualmente comunicati all'Ufficio Condono con l'integrazione del 20 novembre 2006, corredata da planimetria).

Tralasciando il probabile refuso<sup>3</sup>, l'assunto relativo alla data del materiale frazionamento e cambio di destinazione d'uso pare confliggere con la primordiale domanda di condono presentata nel marzo 1986 dal *dante causa*

Nella tavola allegata alla suddetta remota domanda – che si presume non anteriore<sup>4</sup> o, comunque, “fedelmente” rappresentativa della situazione per la quale *illo tempore* fu richiesto il condono – il seminterrato è raffigurato come un unico macro-locale sostanzialmente privo di partizioni interne, qualificato con destinazione non residenziale.

Tale ultima circostanza si desume dalla tabella in calce alla tavola (cfr. prima sezione dell'allegato 12).

Il macro-locale di 350,62 mq fu ripartito in 16 quote da 21,91 mq, conteggiate come <S.N.R.> (ossia superficie non residenziale) per ognuno degli appartamenti dei piani superiori, sommandole all'area dei balconi (se presenti).

Il discrimine è purtroppo fondamentale.

<sup>3</sup> Per accedere alla sanatoria ex Legge n° 47/1985, le opere abusive dovevano essere ultimate entro il 1° e non il 15 ottobre 1983, ma in altre parti della relazione è richiamata la data esatta, quale epoca di ultimazione degli abusi.

<sup>4</sup> Come in effetti sembrerebbe confermare l'annotazione <25/4/96> riportata sul frontespizio.



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

Ed invero, se il frazionamento con cambio di destinazione d'uso a residenziale fosse stato eseguito in un momento successivo al 1° ottobre 1983 (o al 31 dicembre 1993, termine ultimo previsto dal c.d. II° condono teoricamente invocabile), avrebbe dovuto essere dapprima definita la sanatoria dell'intero seminterrato a destinazione non residenziale e, una volta ottenuto il condono (non prima), avrebbe poi dovuto essere presentata un'altra pratica edilizia, per legittimare il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso a residenziale di una certa porzione (quella di specifico interesse in questa sede).

In un'eventualità del genere, l'istanza del 2006 presentata da <sup>la</sup> – non  
ancora evasa dall'Ufficio Condono – dovrebbe ritenersi completamente inefficace, poiché fondata su presupposti errati (*i.e.* falsi).

Allo stato, purtroppo, non è materialmente possibile stabilire l'accaduto.

Agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo non risultano, infatti, fascicoli di contenzioso intestati ai nominativi dei soggetti<sup>5</sup> che si sono succeduti nella proprietà del piano seminterrato, sicché non esistono verbali di sopralluogo da cui attingere notizie (cfr. attestato riportato in allegato 13 alla presente relazione).

Trattandosi di opere eseguite all'interno della costruzione, eventuali fotografie aeree storiche non risulterebbero utili all'accertamento.

Nelle fotografie allegate all'istanza di sanatoria del 2006 presentata da E  
è raffigurata la porta d'ingresso del “sub 18” com'è oggi, ma non è dato capire la “data di scatto” (la predetta società, giova ricordarlo, è subentrata nella proprietà nell'anno 2005).

La situazione è oggettivamente particolare e assai delicata, poiché, laddove il competente Ufficio Comunale dovesse esaminare criticamente tutta la documentazione in suo possesso (come fatto dall'esperto) e ritenesse errati i presupposti dell'istanza presentata nel 2006, la situazione in essere – cioè il “sub 18” indipendente e con destinazione abitativa – non sarebbe in alcun modo sanabile.

<sup>5</sup> Tutti opportunamente investigati dall'esperto.



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

Ed invero:

- Non sarebbe possibile procedere tramite sanatorie speciali (i.e. condoni), poiché le ragioni del credito per cui si procede sono sicuramente successive al 2 ottobre 2003 (termine ultimo previsto dalla più recente Legge n° 326/2003 in materia).

Dall'atto di pignoramento si evince, infatti, che la presente procedura scaturisce da un contratto di mutuo dell'anno 2006.

- Non sarebbe possibile procedere tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 – l'unico applicabile, trattandosi di opere eseguite in assenza di titolo<sup>6</sup> e successivamente alla costruzione originaria – non apparendo rispettato il richiesto “doppio” requisito di conformità.

La consistenza di cui si discute è, infatti, la porzione di un più ampio immobile edificato senza licenza edilizia, mai compiutamente condonato, in un'epoca in cui – ai sensi del previgente P.R.G. del 1972 – i luoghi ricadevano urbanisticamente in “zona agricola”, nella quale non erano ammesse destinazioni residenziali.

La conclusione resta valida anche se:

- si volesse fare riferimento alla successiva variante di salvaguardia del 1998, che non è intervenuta a modificare la “zona” in oggetto,
- si volesse fare riferimento al successivo P.R.G. del 2004 (tuttora in vigore), poiché nella “zona Bb – espansione recente”, in cui oggi ricadono i luoghi, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione a parità di volume (nel caso in esame originariamente inesistente) e strumenti esecutivi con unità minime di intervento non inferiori a 5000 mq (superficie ben maggiore dell'area della particella di cui si discute).

<sup>6</sup> Che, nello specifico, visto il tipo di opere, doveva essere del tipo “forte” (licenza, concessione o permesso di costruire, a seconda dell'epoca).



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

Allo stato, non è dato sapere per quanti appartamenti dei piani superiori fu remotamente presentata un'istanza comprensiva della quota di seminterrato, sicché non è concretamente possibile discutere della preventiva sanatoria dell'intero impalcato con destinazione "non residenziale", ossia sviluppare una concreta ipotesi di istruttoria, non conoscendo quante quote del seminterrato siano state remotamente considerate e non sapendo a quanto ammontino le relative oblazioni pagate.

Siffatta sanatoria, giòva ripeterlo, sarebbe necessaria alla successiva presentazione di un'altra pratica edilizia finalizzata a regolarizzare il frazionamento dell'impalcato, il cambio di destinazione d'uso della porzione di specifico interesse (e le probabili modifiche in prospetto<sup>7</sup>).

Tale ulteriore pratica non sarebbe comunque semplice, poiché l'immobile è parzialmente seminterrato e la superficie finestrata misurata in una delle stanze principali non soddisfa il requisito di 1/8 dell'area di pavimento, prescritto dal D.M. 5 luglio 1975.

Il parere d'ufficio sarà noto solo all'esito della compiuta istruttoria dell'istanza presentata nell'anno 2006 dalla

**il momento inevasa.**

Dal fascicolo d'ufficio non risultano provvedimenti conclusivi.

Nell'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* è richiamata una disposizione dirigenziale di accoglimento, ma il documento trasmesso dall'Ufficio Condonò allude a tutt'altra zona della città (cfr. documento riportato nell'ultima sezione dedicata dell'allegato 12).

Nel titolo notarile è altresì citata una certa D.I.A., ma la stessa non figura agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli (cfr. attestato riportato nell'ultima sezione dedicata dell'allegato 12).

**Fermo restando tutto quanto sopra, laddove l'Ufficio Condonò dovesse invece ritenere attendibili le assunzioni contenute nell'istanza di sanatoria presentata nell'anno 2006 dalla**

**potrebbe ipotizzarsi l'accoglimento della stessa e il rilascio del provvedimento conclusivo, non ravvisandosi altri specifici motivi ostativi.**

I luoghi non ricadono in zona paesaggisticamente vincolata, non rendendosi quindi necessario il preventivo interpellò della competente Soprintendenza né il pagamento della c.d. "indennità risarcitoria per danno ambientale".

Al fascicolo d'ufficio sono allegati i bollettini di versamento dell'oblazione, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria.

<sup>7</sup> L'attuale assetto delle aperture in facciata nella zona d'interesse è diverso da quello raffigurato nella tavola allegata alla pratica di condono originaria.



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

I calcoli basati sulle dimensioni dell'immobile sono sostanzialmente corretti.

Per l'oblazione è stato assunto il parametro di 25.000 £/mq, valido per abusi compiuti nel periodo 2/9/1967 – 29/1/1977.

Nei fatti, il frazionamento con cambio di destinazione d'uso dell'originario piano seminterrato è stato notevolmente retrodatato.

Il suolo su cui è stato edificato il fabbricato è stato acquistato, invero, ad agosto 1975.

La planimetria catastale del “sub 17” raffigurante un macro-locale (identica, giova ripeterlo, al grafico allegato alla primordiale domanda di condono del 1986) è datata febbraio 1976 ed è chiaramente coeva all'ultimazione lavori (accatastamento originario).

Verificare l'assunto, come detto, è impossibile.

Il contributo di costruzione non è stato calcolato, in conformità alla Legge Regionale n° 38/1985 (secondo cui, appunto, sono esclusi da tale contributo gli abusi compiuti nel periodo 2/9/1967 – 29/1/1977).

**L'esperto ha ritenuto necessario – in ultimo – assumere ulteriori informazioni “di controllo” presso l'Ufficio Condono**

**In tale occasione è stato riferito che la pratica presentata nell'anno 2006 risulta oggetto di “attenzione istruttoria”, senza che sia stato tuttavia possibile acquisire specifiche indicazioni sulle ragioni di tale circostanza, stante il sopravvenuto pensionamento del funzionario che se ne era occupato.**

**Tale ulteriore elemento, pur non assumendo autonoma valenza dimostrativa, conferma il quadro di incertezza già tratteggiato.**

≈≈≈

I luoghi oggetto dell'istanza di sanatoria presentata nell'anno 2006 da

documentati dalla planimetria allegata al fascicolo acquisito agli atti dell'Ufficio Condono (coincidente con quella riportata nella precedente figura 4 a pagina 28), sono stati nel frattempo modificati.

Le sopravvenute modifiche, consistite essenzialmente nella riconfigurazione di alcune tramezzature interne, devono ritenersi abusive (invero doppiamente, poiché intraprese in un immobile non ancora condonato), non essendo stato ritrovato nessun altro titolo edilizio riconducibile all'immobile in oggetto.

Le violazioni, urbanisticamente lievi, saranno regolarizzabili **solo dopo** il conseguimento del condono (non prima), con la procedura denominata “C.I.L.A. tardiva” (che, invero, è quella notoriamente applicata in casi del genere).



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

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.**

Altra cosa è la violazione consistita nell'occupazione di una porzione di circa 40 mq del viale ad uso comune che si diparte dalla strada pubblica, chiaramente non condonabile e non sanabile in radice, riguardando una porzione che non risulta compresa nella consistenza legittimamente trasferita al debitore esecutato.

I manufatti di delimitazione esistenti (muretto, inferriata e cancello) dovranno essere eliminati.

L'operazione resta a carico del futuro aggiudicatario.

Il costo dei lavori a farsi è ragionevolmente<sup>8</sup> quantificabile in non più di 2.500 € al lordo dell'I.V.A..

L'immobile pignorato risulta sprovvisto di agibilità.

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.

All'atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* è allegato un Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato, datato 31 gennaio 2019.

<sup>8</sup> Al massimo due giornate di lavoro di una squadra formata da operaio "qualificato" e due operai "comuni".  
Costi orari della manodopera ricavati dal vigente tariffario regionale.  
Incidenza materiale di consumo: nessuna  
Incidenza trasporti a rifiuto desunta da indagini di mercato (modesti quantitativi; ferro recuperabile).



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

L'immobile è ascritto alla classe energetica G (la peggiore), ma l'esperto non può confermare la bontà dei calcoli termotecnici.

A quanto è stato possibile vedere in fase di sopralluogo, non sono intervenute modifiche impiantistiche tali da modificare il suddetto risultato.

È noto che la validità di tali Attestati è di 10 anni.

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

In conclusione, l'onere economico da sostenere per conseguire in futuro la compiuta regolarità urbanistica ed amministrativa dell'immobile e per rimuovere l'occupazione abusiva della parte di viale ad uso comune assomma a 8.500 € circa.

~~~~~

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 EVIDENZIA quanto segue.

- Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in “zona B – Agglomerati di recente formazione”, “zona Bb – espansione recente”, del vigente Piano Regolatore Generale, specificamente disciplinata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, al quale si rimanda per i dettagli.

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

- La normativa urbanistica di “zona” annovera le abitazioni ordinarie tra le destinazioni d'uso compatibili.

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile pignorato e la relativa odierna categoria catastale (A/2 – abitazioni di tipo civile) sono pertanto congruenti.

- Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato ricade in zona III (mediamente rumorosa) del vigente piano di zonizzazione acustica.

~~~~~



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

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

Alla data del sopralluogo, le chiavi dell'immobile pignorato erano detenute da tali estranei alla presente procedura, i quali hanno dichiarato di occupare l'immobile in virtù di contratto di locazione.

Nell'immobile erano in fase di ultimazione lavori di ristrutturazione interna.

La vicenda è singolare.

Nella prima sezione dell'allegato 14 è riportato il contratto di locazione riguardante l'immobile pignorato, acquisito dal *custode giudiziario* presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Il contratto è stato registrato in data 10 novembre 2025, ovverosia successivamente alla trascrizione del pignoramento, risultando quindi non opponibile alla procedura.

Il nominativo del conduttore è diverso da quello del soggetto rinvenuto sui luoghi.

Gli elementi salienti del contratto sono i seguenti:

- Decorrenza: 1° novembre 2025
- Uso immobile concesso in locazione: civile abitazione
- Durata: 3 anni fino al 31 ottobre 2028, tacitamente rinnovabile per un biennio, con precisazione che alla scadenza del periodo di rinnovo, ciascuna parte ha 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 6 mesi prima della scadenza
- Canone mensile: 150 € (non previsti aggiornamenti)

Al predetto rinvenuto sui luoghi, risulta intestato un altro contratto reperito presso l'Agenzia delle Entrate, registrato il 15 marzo 2023, cioè in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, e formalmente risolto in data 21 ottobre 2025 (cfr. documenti riportati nella seconda sezione dell'allegato 14).

In fase di sopralluogo, il predetto ha inteso dichiarare che il più recente contratto intestato ad altro conduttore sarebbe cessato e che ne è stato registrato uno nuovo a proprio nome.

Nell'arco di pochissimi mesi, dunque, si sarebbe "tornati al punto di prima".



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

Ammessa pure vera la “notizia” – che non è stato possibile verificare per il ridotto tempo a disposizione, ma della quale è stata richiesta conferma all’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Nola<sup>9</sup> – si tratterebbe di un contratto pur sempre posteriore alla trascrizione del pignoramento e, quindi, non opponibile alla procedura.

L’immobile, ai fini estimativi sarà considerato libero.

Ciò posto, appare opportuno precisare che l’attuale più probabile valore locativo di una soluzione immobiliare simile a quella pignorata (stessa decentrata dislocazione territoriale; stessa penalizzante ubicazione a piano seminterrato; stessa quadratura; stesso discreto stato di conservazione) si aggira intorno ai 300 €/mese.

La valutazione scaturisce da specifiche indagini di mercato (metodologia estimativa analoga a quella adottata per l’individuazione del più probabile valore di unitario di compravendita).

≈≈≈

---

<sup>9</sup> Istanza inevasa alla data di deposito della relazione.



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

## **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, nè 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 non risultano pericoli o rischi di natura idraulica o franosa.
- L'immobile pignorato rientra nel perimetro di contribuenza del comprensorio del Consorzio di Bonifica Paludi Napoli e Volla, giusta trascrizione nn. 19496/15247 del 27/06/2013 (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 gli immobili pignorati 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, non essendo costituito un Condominio nel fabbricato d'interesse.
- I luoghi rientrano nella perimetrazione della "zona rossa" del piano di emergenza dell'area vesuviana ai sensi della D.G.R. n° 250 del 26/7/2013.



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

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

➤ ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 27 febbraio 2019 (Registro Generale n. 5542; Registro Particolare n. 756), derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto del Notaio Loredana Grimaldi di Napoli del 21/2/2019, rep. n° 45982,

a favore di \_\_\_\_\_ (subentrata al *creditore procedente*), contro \_\_\_\_\_ (*debitore esecutato*), gravante sulla piena proprietà dell'immobile pignorato.

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

➤ TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 19 febbraio 2025 (Registro Generale n. 4422; Registro Particolare n. 3392), nascente da atto UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI del 31/12/2024, rep. n° 19883, a favore di \_\_\_\_\_ (originario *creditore procedente* sostituita da \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_ (*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**

Nel fabbricato comprendente l'immobile pignorato non risulta costituito un Condominio (informazione resa dall'occupante e verificata presso altri abitanti dello stabile).

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.

≈≈≈



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

## **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>10</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 non vi sono pertinenze ad uso esclusivo

L’odierna area antistante la porta d’ingresso, abusivamente delimitata ad suo esclusivo, non appartiene all’immobile (i costi per la rimozione della delimitazione sono stati già stimati).

<sup>10</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.



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

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, ubicato al piano seminterrato avente accesso dal viale che si diparte dal civico 21 della strada denominata Traversa VI Via Villa Bisignano; estremi N.C.E.U. Napoli “sez. BAR – fol. 10 – p.lla 479 – sub 18”)

|                                                                               |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| – Superficie utile ( $S_U$ )                                                  | 103,00 mq        |
| – Superficie lorda ( $S_L$ )                                                  | 125,80 mq        |
| – Superficie ragguagliata pertinenze esclusive ( $S_P$ )                      | 0,00 mq          |
| – <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L + S_P</math>)</u> | <u>125,80 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.

In allegato 15 sono riportate alcune inserzioni che rendono l’idea del valore immobiliare ricercato.

Gli annunci alludono tutti alla zona di Via Villa Bisignano e traverse (invero nella zona le proposte sono numerose, ma in molti casi si tratta di vendite giudiziarie, alle quali non si è ritenuto di fare riferimento in ragione della ben nota dinamica dei ribassi d’asta e delle decurtazioni normalmente applicate dagli *esperti stimatori*).

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 15).



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

Tutte le informazioni acquisite sono state ponderate ragionevolmente, soppesando le differenti peculiarità degli immobili attualmente proposti in vendita nella zona (taluni in buono stato, altri meno, altri ancora locati), considerando un verosimile margine di trattativa<sup>11</sup> insito nei prezzi richiesti dagli annunci ritrovati e, soprattutto, tenendo conto del fatto che quasi tutte le inserzioni alludono alla sola quadratura abitabile (notoriamente più piccola della “superficie commerciale”, ma invero l’unica d’interesse sul mercato).

All’esito di tale operazione, 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      1.250,00 €/mq

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

L’Agenzia delle Entrate rende disponibile un servizio che consente di conoscere i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019 per i vari ambiti cittadini, permettendo – addirittura – d’impostare la ricerca sulla mappa.

Per ogni dato ritrovato, oltre al prezzo dichiarato, sono precisate la categoria catastale dell’immobile venduto e la superficie catastale (che si avvicina parecchio alla “superficie lorda” o “commerciale”).

Il servizio dell’Agenzia delle Entrate non consente, purtroppo, di risalire ad altre notizie (per la legge sulla privacy).

Nella figura 5, a pagina seguente, è raffigurato il risultato della ricerca impostata dall’esperto: immediate vicinanze della strada denominata Traversa VI Via Villa Bisignano; periodo gennaio 2025 – dicembre 2025 (ultimo dato disponibile).

<sup>11</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%.



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

**OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati**  
Area riservata

Utente: CPNDNL70R20F839U  
Cambia utenza di lavoro

Ricerca Ricerca su mappa

**Imposta la ricerca**

**Risultati della ricerca**

**Risultati ricerca**  
Numero totale di atti reperiti: 7  
Numero totale immobili: 7

Genile utente, per aiutarci a migliorare il servizio, la invitiamo a partecipare a questo breve questionario anonimo. [Clicca qui](#)

**Residenziale - Giugno 2025**  
Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: **96.581 €**  
Dettaglio scheda →

**Residenziale - Settembre 2025**  
Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato: **145.000 €**  
Dettaglio scheda →

Comune di **NAPOLI**  
Zona OMI: **E38**  
Immobile: **RES A03 127 m<sup>2</sup>**  
Quota trasferita **100%**

**GEPOI**  
Visualizza Zone OMI

**Figura 5:** Ricerca “valori immobiliari dichiarati”

Nell’ultimo anno si sono avute diverse compravendite nelle immediate adiacenze.

Le quotazioni risultanti dalle varie schede sono tendenzialmente più basse di quelle indicate dalle agenzie immobiliari operanti *in loco* oppure documentate dalle inserzioni ritrovate, talora in modo macroscopico.

È possibile che si tratti dell’annoso problema delle dichiarazioni infedeli ovvero che siano stati compravenduti immobili particolarmente scadenti.

Nel prosieguo si farà riferimento al parametro di 1.250 €/mq individuato per altra via.

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

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 1 (nessuna riduzione), non esistendo contratti di locazione opponibili alla procedura.

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 8.500 €).

Il coefficiente di deprezzamento relativo agli oneri condominiali insoluti è stato posto pari a 1 (nessuna riduzione), non esistendo un Condominio.

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 20%-25% del valore "normale" in ragione:
  1. delle incertezze connesse all'accoglimento della istanza di condono pendente sull'immobile;
  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).

All'esito delle ulteriori informazioni "di controllo" assunte presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, si è appurato che la domanda di sanatoria pendente sull'immobile, apparentemente accoglibile laddove considerata isolatamente, risulta oggetto di specifica attenzione istruttoria da parte dell'Ufficio, per ragioni non meglio precisate.

Per questo motivo, in fase di stesura finale dell'elaborato si è ritenuto opportuno incrementare il coefficiente di deprezzamento "per incertezza" originariamente individuato e posto a base della valutazione estimativa inoltrata agli interessati.

La problematica urbanistica potrebbe invero incidere parecchio.



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

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

|                                                                                                                                                                                                                        |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero                                                                                                                                                                         | 1,000        |
| QUADRATURA UTILE IMMOBILE: compresa tra 70 mq e 120 mq; si reputa normale                                                                                                                                              | 1,000        |
| DISLOCAZIONE IMMOBILE: piano seminterrato addossato a terrapieno; riscontrata sussistenza problemi di umidità                                                                                                          | 0,800        |
| VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuno degno di nota                                                                                                                                                                       | 1,000        |
| QUALITA' FINITURE: standard                                                                                                                                                                                            | 1,000        |
| DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard; isolata presenza di condizionatori autonomi                                                                                                                               | 1,000        |
| STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: buono (lavori di ristrutturazione interna in fase di ultimazione all'atto del sopralluogo; problemi di umidità)                                                                          | 1,030        |
| PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna                                                                                                                                                                                       | 1,000        |
| CARATTERISTICHE EDIFICIO: edificio c.a. anni '70 secolo scorso; edilizia popolare; stato di conservazione accettabile                                                                                                  | 1,000        |
| RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO                                                                                                                                                         | 0,750        |
| INCIDENZA PROBLEMATICHE AMMINISTRATIVE ED URBANISTICHE: regolarizzazione difformità; eliminazione area cortilizia esclusiva su suolo di proprietà comune; presentazione agibilità; aggiornamento planimetria catastale | 0,934        |
| INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: non esiste Condominio                                                                                                                                                           | 1,000        |
| INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: nessuno degno di nota                                                                                                                                     | 1,000        |
|                                                                                                                                                                                                                        | <b>0,577</b> |

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

$$V = 1.250,00 \text{ €/mq} \times 125,80 \text{ mq} \times 0,577 = 90.733,25 \text{ €}$$



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

In conclusione, **il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per l'appartamento pignorato sito in Napoli, avente accesso dal viale che si diparte dal civico 21 della strada denominata Traversa VI Via Villa Bisignano, ubicato al piano seminterrato della costruzione, censito in N.C.E.U. di Napoli come "sez. BAR - fol. 10 - p.lla 479 - sub 18", è di 90.000 € 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**

Dal certificato riportato in allegato 5 risulta che il *debitore esecutato* ha contratto matrimonio nell'anno 2003 e che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Il *debitore esecutato* ha acquistato l'immobile pignorato nell'anno 2019.

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

≈≈≈



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

### **3.0 SCHEDE 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.

L'immobile è ubicato a piano seminterrato, è convenzionalmente identificato dal numero interno 18 e trae accesso dalla porta in fondo al viale in pendenza che si diparte dal cancello fronte strada corrispondente al civico 21 della strada denominata Traversa VI Via Villa Bisignano.

Censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana BAR, foglio 10, particella 479, subalterno 18, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile).

Confinante: a nord, con porzione del viale da cui trae accesso, abusivamente occupata e recintata; a est, con locali facenti parte della medesima costruzione distinti come sub 20 e sub 29; a sud, con terrapieno del cortile del fabbricato di appartenenza avente accesso dal civico 21; a ovest, con terrapieno di altro insediamento ricadente sulla diversa particella 501 del Catasto Fabbricati.

Composto da tre vani (uno dei quali attrezzato con angolo cottura), due bagni (uno dei quali "in camera" e completamente "cieco") e piccolo ripostiglio, per una superficie utile coperta di circa 100 mq.

All'unità immobiliare come innanzi descritta risulta impropriamente annessa un'area cortilizia ad uso esclusivo, che non appartiene alla consistenza catastale pignorata e che ricade sul viale ad uso comune che si diparte dal cancello fronte strada.

I manufatti di delimitazione dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'onere economico è quantificabile in 2.500 € al lordo dell'I.V.A..

Occupata da terzi estranei in virtù di asserito recentissimo contratto di locazione, che risulterebbe in ogni caso successivo alla trascrizione del pignoramento e, quindi, non opponibile alla procedura.

In buono stato di conservazione, con lavori di ristrutturazione interna in fase di ultimazione alla data del sopralluogo.

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

Il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è stato edificato in assenza di titolo edilizio.



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

Sull'immobile pignorato pende una domanda di sanatoria ex art. 40 della Legge n° 47/1985, tuttora inevasa, che, ove considerata isolatamente, risulterebbe potenzialmente accoglibile, non ravvisandosi specifici motivi ostativi.

Dalla documentazione ulteriormente acquisita presso l'Ufficio Condonò del Comune di Napoli emergono, tuttavia, profili di criticità, poiché alcune dichiarazioni rese a corredo dell'istanza potrebbero non risultare coerenti con altri documenti ivi rinvenuti.

A valle delle ulteriori informazioni "di controllo" assunte presso il medesimo Ufficio, è emerso che la pratica risulta oggetto di specifica attenzione istruttoria, per ragioni non meglio precisate.

Ne consegue che l'eventuale esito positivo della pratica dipenderà dall'ampiezza e dalla profondità dell'istruttoria che il competente Ufficio comunale riterrà di svolgere, restando in ogni caso riservata a quest'ultimo ogni determinazione finale.

Al fascicolo della domanda risultano allegati i versamenti dovuti secondo la prospettazione dell'istanza.

Le lievi difformità riscontrate *in loco*, consistite nello spostamento di alcuni tramezzi rispetto a quelli raffigurati nella tavola allegata alla domanda di condono, saranno regolarizzabili dopo il conseguimento del provvedimento di sanatoria, non prima, con la procedura cosiddetta "C.I.L.A. tardiva".

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

L'immobile è sprovvisto di agibilità.

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

Nel fabbricato di appartenenza risulta non risulta costituito un Condominio,

L'immobile è pervenuto al *debitore esecutato* – all'epoca coniugato in regime di separazione dei beni – in virtù di atto di compravendita per Notaio Loredana Grimaldi di Napoli del 21 febbraio 2019, rep. n° 45981, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 27/2/2019 ai nn. 5541/4197.

### **PREZZO-BASE PROPOSTO:** euro 90.000,00 (novantamila/00)

L'anzidetto prezzo-base tiene conto di tutti i fattori elencati nella Legge n° 132/2015 e, in particolare, delle significative incertezze emerse all'esito delle ulteriori informazioni assunte presso l'Ufficio Condonò del Comune di Napoli.

≈≈≈



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 13 aprile 2026, l'*esperto* ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

Le trasmissioni ai legali e al *custode giudiziario* sono state effettuate a mezzo di posta elettronica certificata, mentre quella al *debitore esecutato* è stata effettuata a mezzo di raccomandata postale A/R all'indirizzo di residenza noto.

In allegato 16 alla presente relazione sono riportate le ricevute comprovanti l'operazione.

**All'esito delle ulteriori informazioni "di controllo" assunte presso l'Ufficio Condonò del Comune di Napoli, si è appurato che la domanda di sanatoria pendente sull'immobile, apparentemente accoglibile laddove considerata isolatamente, risulta oggetto di specifica attenzione istruttoria da parte dell'Ufficio, per ragioni non meglio precisate.**

**Per questo motivo, in fase di stesura finale dell'elaborato si è ritenuto opportuno incrementare il coefficiente di deprezzamento "per incertezza" originariamente individuato e posto a base della valutazione estimativa inoltrata agli interessati.**

≈≈≈

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

