

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

III.mo Sig. G.E. dott.ssa BALLETTI

XIV SEZIONE del TRIBUNALE di NAPOLI

Procedimento promosso da

**Banco BPM SPA (Attore)**

Rappresentate e difese dall'avv. Antonio Ferrara

CONTRO

[REDACTED] (Convenuto)

@@@@@@@@

Con nomina del 12 febbraio 2024, il Giudice Dott.ssa Maria Balletti, della XIV Sez. Civile del Tribunale di Napoli, ha conferito al sottoscritto dott. ing. Stefano D'Elia, con studio in Napoli alla Via Orazio n°136, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°13884 ed all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli Civile e Penale rispettivamente ai nn°9717 e 346, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa indicata in epigrafe.

Espletato l'incarico, il sottoscritto si onora di rassegnare alla S.V. la presente

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

che, per comodità di esposizione, viene così suddivisa:

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotechico.it](mailto:stefano@deliastudiotechico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI
3. RISPOSTE AI QUESITI PERITALI POSTI AL CTU

## ALLEGATI

1. ELABORATI GRAFICI
  - Tav. 01 – Planimetria Stato dei Luoghi – Piano Terra;
  - Tav. 02 – Sovrapposizione planimetria catastale e stato dei luoghi;
2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA:
  - Doc. 01 – Certificazione Notarile;
  - Doc. 02 – Estratto di Mappa non conforme;
  - Doc. 03 – Estratto di Matrimonio;
  - Doc. 04 – Certificazione notarile integrativa;
  - Doc. 05 – Estratto di Mappa Catasto Terreni;
  - Doc. 06 – Estratto di Matrimonio;
  - Doc. 07 – Nota Regione APE;
  - Doc. 08 – Visura Storica;
  - Doc. 09 – Planimetria Catastale;
  - Doc. 09bis – Atto notaio Valentino;
  - Doc. 10 – Certificazione ufficio condono;
  - Doc. 11 – Documentazione ricevuta dall.amm.re p.t. del condominio;
    - Bilanci con riparti;

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

- Decreto ingiuntivo;
- Estratto Conto spese condominiali a tutto aprile 2024;
- Verbale approvazione bilanci;

Doc. 13 – Regolamento condominiale;

### 3. QUOTAZIONI IMMOBILIARI

#### 1. PREMESSA

L'attività compiuta dal sottoscritto CTU, al fine di adempiere al mandato ricevuto, si è articolata nell'esame della documentazione prodotta in atti di causa nonché di ulteriore documentazione acquisita in autonomia presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari preposti. Si è tenuto un unico accesso tecnico alla presenza di tutte le parti coinvolte nella vertenza.

#### 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

##### 1° Accesso

Il giorno 23 febbraio dell'anno 2024, alle ore 9,30 in Napoli, in via Marchese Giuseppe Palmieri n°30 sui luoghi di causa, così come precedentemente concordato, si dava inizio alle operazioni peritali. Erano presenti il custode giudiziario nominato avv. Paola Ciuoffo e l'esecutato [REDACTED] e la coniuge [REDACTED]. Il Custode Giudiziario, dopo aver effettuato una ispezione dei luoghi di causa, procedeva alla redazione del verbale coadiuvato dallo scrivente CTU che espletava le attività di rilievo planimetrico e fotografico

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

dello stato dei luoghi. I presenti intrattenevano un dibattito delucidativo riportandosi alla documentazione in atti.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI PERITALI POSTI AL CTU

In riferimento al mandato conferito, lo scrivente riporta le sue considerazioni seguendo lo stesso ordine ed elenco dei quesiti trascritti in premessa.

- **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Lo scrivente, dopo avere esaminato i fascicoli di parte e la documentazione acquisita autonomamente presso gli uffici pubblici competenti, ha concentrato la propria attenzione sui seguenti atti:

1. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n.302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) depositata dal creditore procedente (cfr. All.to n.02 - Doc.01);
2. Estratto di mappa depositato dal creditore procedente (cfr. All.to n.02 - Doc.02);
3. Estratto di matrimonio dell'esecutato con indicazione delle annotazioni a margine (cfr. All.to n.02 - Doc.03);

Il creditore procedente ha depositato la "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n.302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)". La citata certificazione non risale ad un atto di acquisto derivativo od originario

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento: l'ultimo atto citato riguarda la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi.

Come richiesto esplicitamente nel Decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., si è provveduto ad acquisire "certificazione notarile integrativa circa l'atto di provenienza ultraventennale e, precisamente, circa l'atto con cui [REDACTED] ha acquistato l'immobile oggetto di esecuzione" (cfr. All.to n.02 - Doc.04).

Il creditore procedente ha depositato estratto di mappa non congruo ai riferimenti catastali, i quali coincidono erroneamente ai dati identificativi del Catasto Fabbricati. L'estratto di mappa deve corrispondere alle particelle indicate al catasto terreni i cui riferimenti sono riportati nella visura storica dell'immobile.

L'estratto di mappa risulta essere riservato perché comprende edifici a destinazione militare, pertanto il rilascio è stato evaso dall'Agenzia del Territorio solo a fine settembre (cfr. All.to n.02 - Doc.05). I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono stati correttamente indicati nella suddetta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito per il tramite del custode giudiziario. L'esecutato risulta sposato con la sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] dal giorno 08/08/1985 a Napoli, atto n. [REDACTED]. L'estratto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine è stato allegato alla relazione (cfr. All.to n.02 - Doc.06).

**Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto estimatore precisa qui di seguito i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento:

- Diritti reali: "Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni" del sig. [REDACTED];

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

- Beni: Immobile in Napoli alla Via Marchese Giuseppe Palmieri n. 30, riportato in catasto al foglio VIC/4 p.lla 310 sub.29;

riscontrabili dall'atto di pignoramento depositato nel fascicolo.

Il CTU precisa che il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore, così come esplicitato nella certificazione notarile prodotta.

Con istanza all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio preposto è stato possibile acquisire lo stralcio di mappa, per il foglio in questione, previa richiesta formale data la riservatezza dovuta alla rappresentazione in mappa di insediamenti militari e obiettivi sensibili.

Di seguito, si riporta lo stralcio di ortofoto individuando l'edificio in cui risiede l'immobile oggetto di esame.

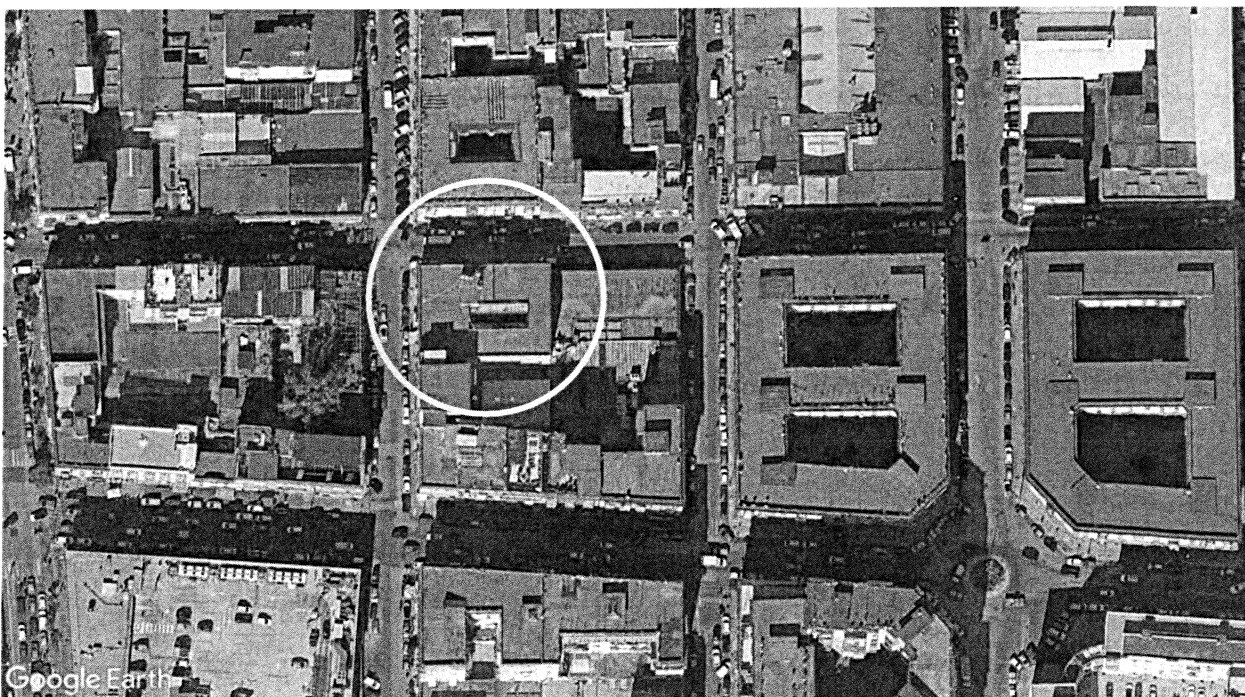


Foto 1 - Stralcio vista dall'alto quartiere Vicaria - Google Earth

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

---

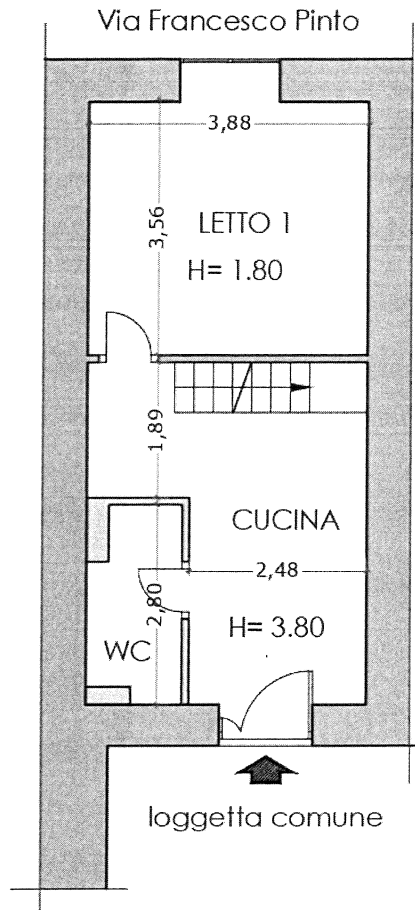
**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'immobile oggetto di esame è situato nel Comune di Napoli (NA), più precisamente in Via Marchese Giuseppe Palmieri n° 30, secondo piano, interno 29. L'accesso all'edificio avviene da un portone prospiciente via M.G. Palmieri, la porta dell'appartamento è situata sul lato destro del pianerottolo. La volumetria è caratterizzata da una struttura in muratura portante con tramezzature interne in blocchi forati di laterizio.

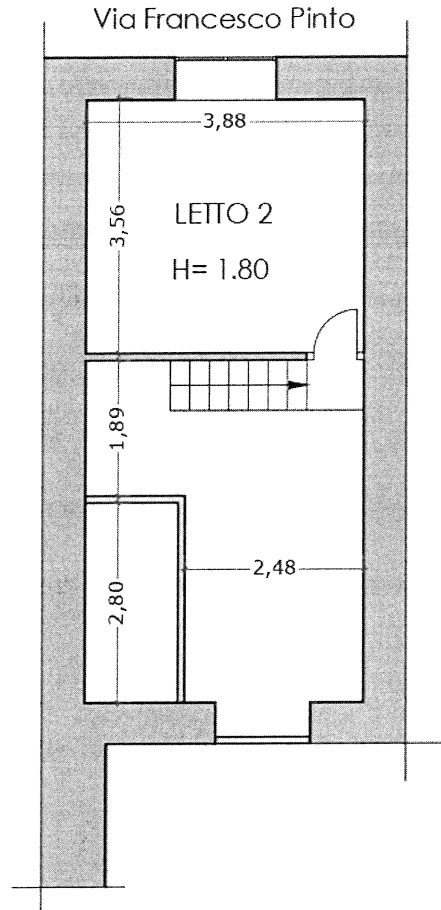
L'immobile è composto da cucina abitabile con piccolo bagno, camera da letto e soppalco adibito a camera da letto costituito da tavolato in legno su putrelle in ferro.

ING. STEFANO D'ELIA  
 VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
 TEL.: 081 714 6472  
 FAX: 081 19318358  
 EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

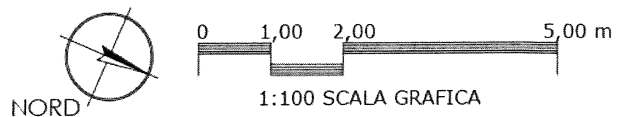
Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
 G.E. dott.ssa BALLETTI  
 Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
 Banco BPM SPA contro [REDACTED]

**LIVELLO 0**

scala 1:100

**LIVELLO SOPPALCO**

scala 1:100



Al soppalco si ha accesso per il tramite di una scala con singolo rampante di 7 scalini con un'area di impronta di circa 1,9 mq..

L'altezza interna utile totale è pari a 3,80 m.. In corrispondenza del soppalco l'altezza interna si riduce a 1,80 m. per entrambe i livelli.

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]



Foto 2 - Portone ingresso dell'edificio

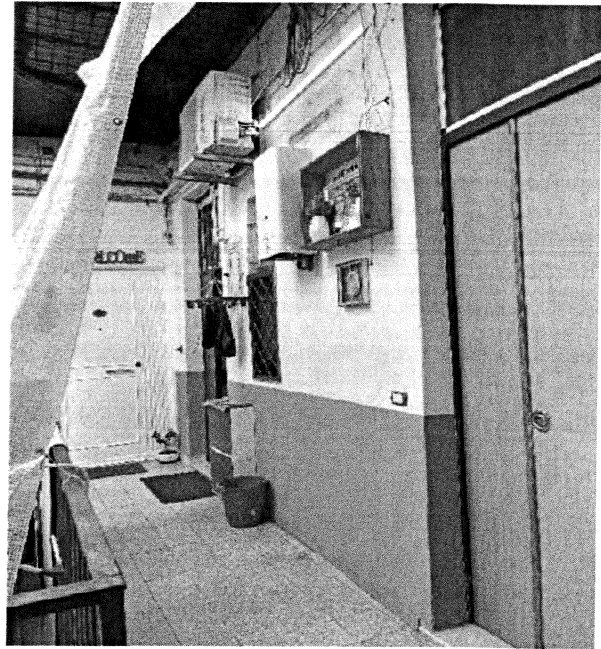


Foto 3 - Ingresso immobile dal pianerottolo

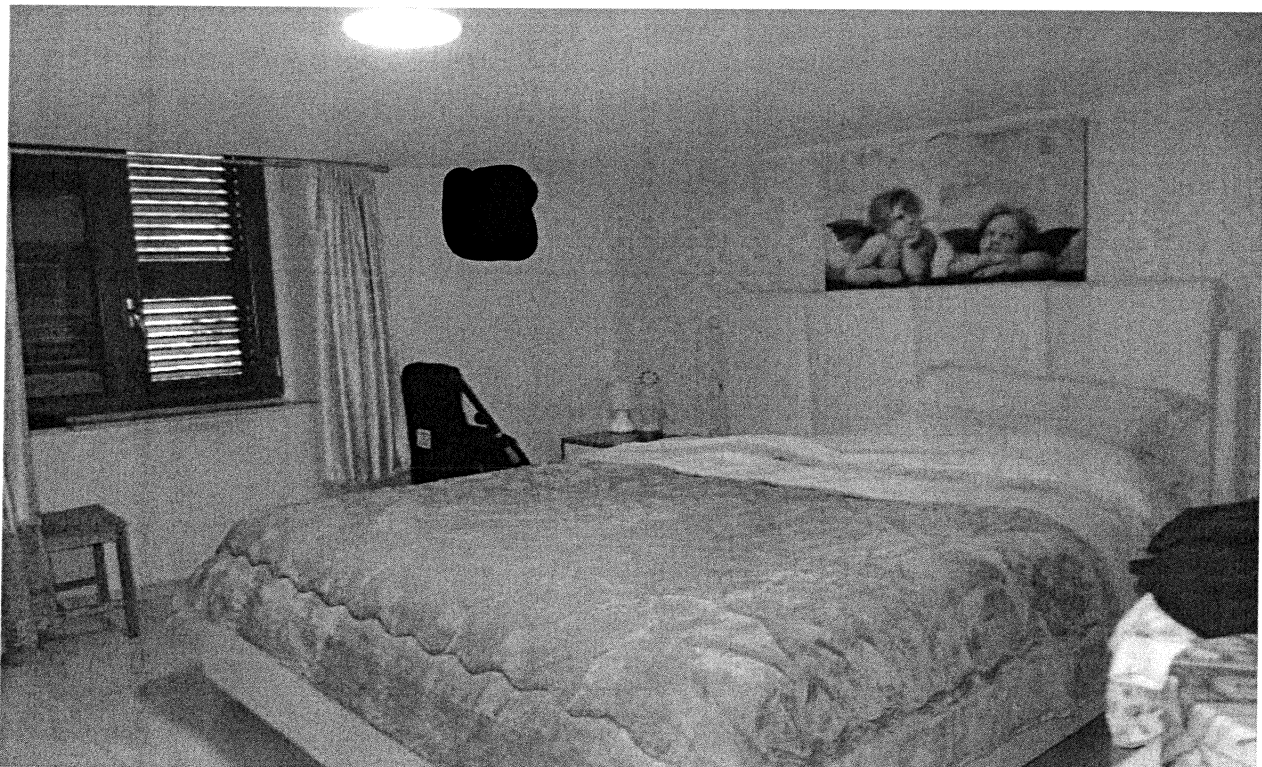


Foto 4 - Camera da letto livello 0

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

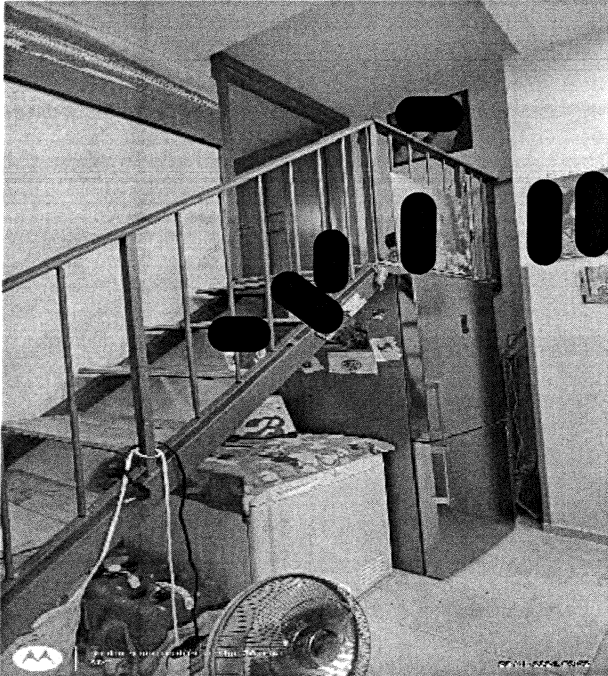


Foto 5 - Scala di accesso al soppalco al livello 1

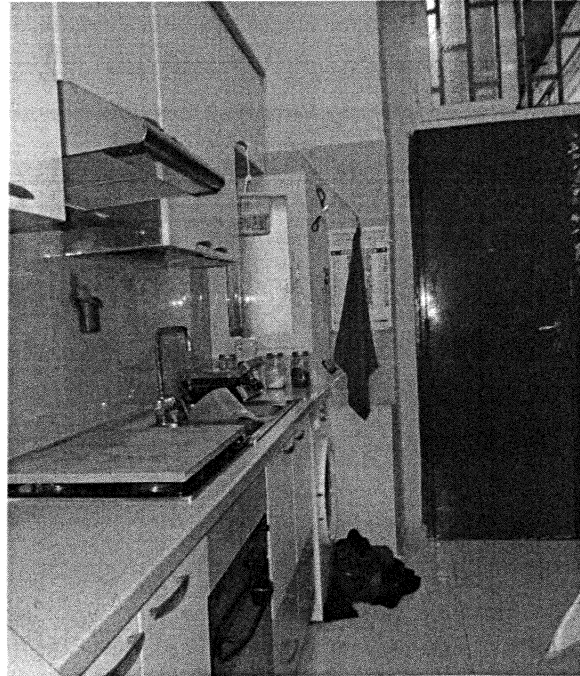


Foto 6 - Cucina e porta ingresso



Foto 7 - Camera da letto su soppalco al livello 1

ING. STEFANO D'ELIA  
 VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
 TEL.: 081 714 6472  
 FAX: 081 19318358  
 EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
 G.E. dott.ssa BALLETTI  
 Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
 Banco BPM SPA contro [REDACTED]

Facendo riferimento ai documenti presenti agli atti ed al sopralluogo effettuato in data 12 febbraio u.s., si è proceduto alla misurazione della superficie commerciale. A tal uopo è opportuno precisare che:

- a) La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti aliene o di uso comune;
- b) Le terrazze, i balconi, i patii e i giardini ad uso esclusivo si misurano con una superficie ragguagliata;
- c) Per le pareti divisorie interne (non portanti) le superfici si misurano al 100%
- d) Le pareti portanti interne e perimetrali vengono computate al 50%.

Il computo delle superfici di cui al punto d) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne non portanti.

<b>RIEPILOGO SUPERFICI</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Superficie Calpestabile	31,50	1,00	31,50
Pareti divisorie interne	1,06	1,00	1,06
Pareti portanti	14,40	0,50	7,20
Balconi	0	0	0
Soppalco	13,80	0,35	4,83
<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>44,60</b>

L'immobile secondo il riepilogo ha una superficie commerciale pari a 44,60 mq. alla quale vanno detratti i 4,80 mq. del soppalco abusivo da disinstallare per rendere l'immobile urbanisticamente regolare ed alienabile. Il cespite dunque ha una **superficie commerciale pari a mq. 40,00.**

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotechico.it](mailto:stefano@deliastudiotechico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

L'immobile è esposto a Ovest tramite un'unica grande finestra; le condizioni di manutenzione risultano sufficienti. L'impianto non è dotato di dichiarazione di conformità disciplinata dal D.M. 37/08, tuttavia da un esame visivo appare realizzato secondo gli standard attuali. Si riporta foto del quadro elettrico.

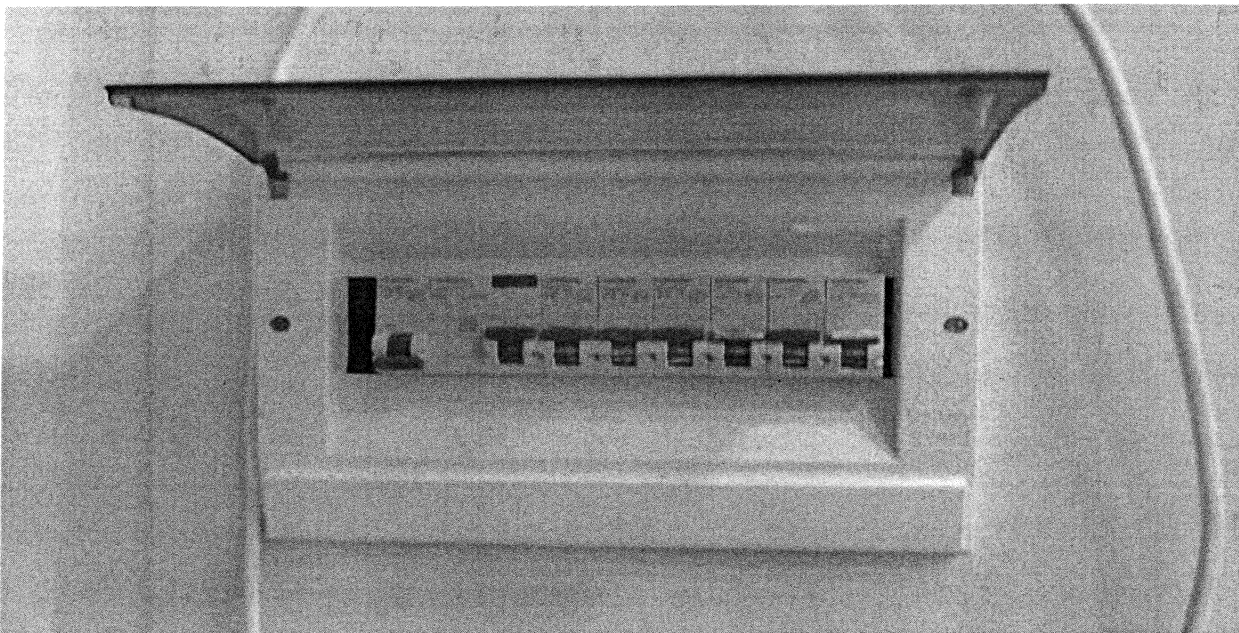


Figura 8 - Quadro elettrico

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica: tale circostanza è confermata dall'assenza del certificato presso l'archivio dell'Ufficio UOD 50.02.03, così come risulta dalla Nota rilasciata dalla Regione Campania a seguito di istanza specifica (cfr. All.to n.02 - Doc.07). Si precisa che l'eventuale costo per ottenere una attestazione APE da parte di un tecnico abilitato è di circa €150,00 più oneri di legge.

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

---

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

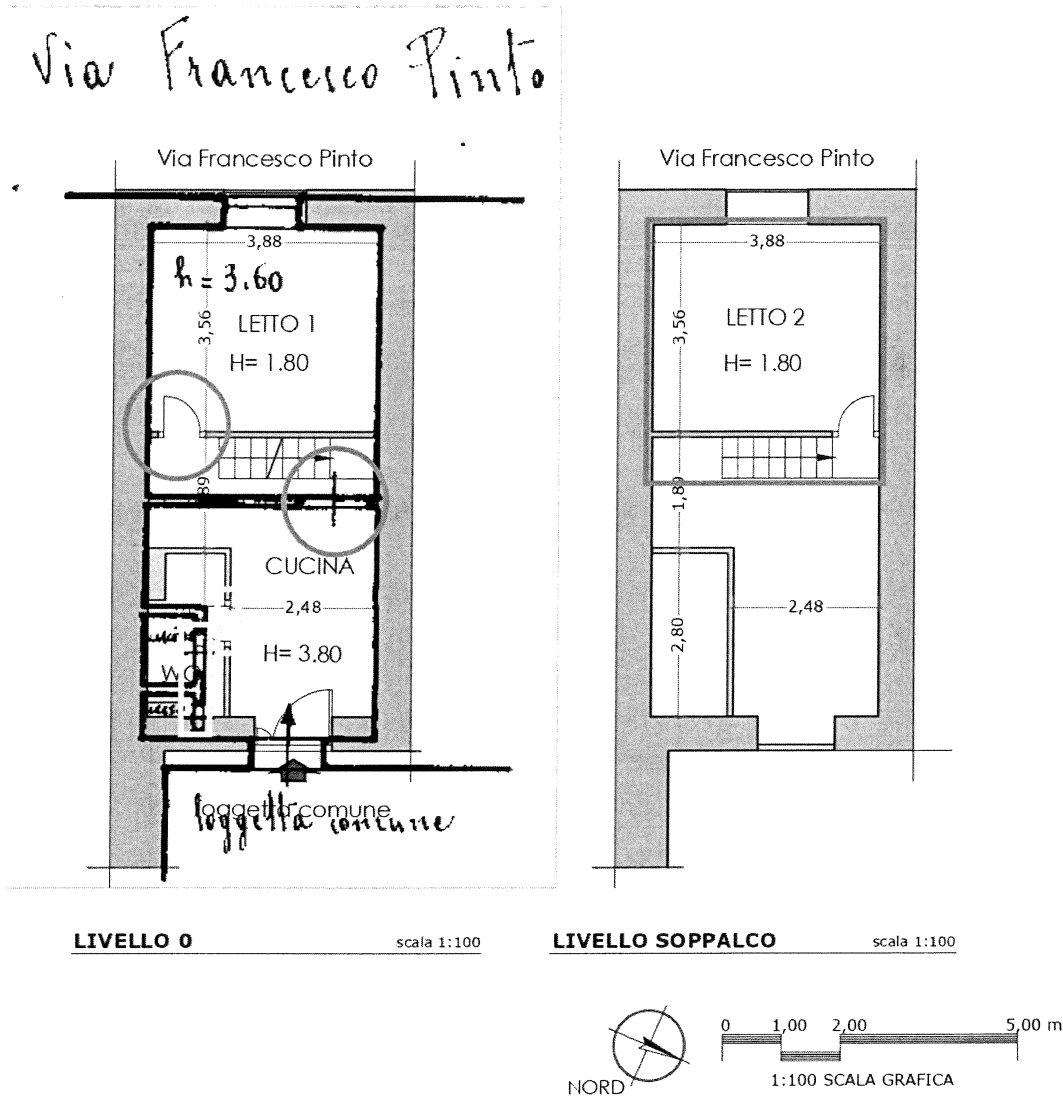
Si è proceduto ad acquisire visura catastale storica aggiornata (cfr. All.to n.02 - Doc.08) e la relativa planimetria catastale corrispondente (cfr. All.to n.02 - Doc.09).

La planimetria catastale archiviata fu redatta in data 10/02/1940: ad oggi, l'unica variazione planimetrica risulta l'aggiunta del soppalco con superficie di impronta di circa 13,80 mq.

L'esperto estimatore conferma l'esatta corrispondenza formale dei dati, indicati nei documenti in atti: l'immobile è ubicato in *Napoli alla Via Marchese Giuseppe Palmieri n. 30, riportato in catasto al foglio VIC/4 p.IIa 310 sub.29*, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto secondo quanto riportato dalle certificazioni notarili. L'esperto segnala qui di seguito la presenza di alcune difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi con la planimetria catastale:

ING. STEFANO D'ELIA  
 VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
 TEL.: 081 714 6472  
 FAX: 081 19318358  
 EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
 G.E. dott.ssa BALLETTI  
 Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
 Banco BPM SPA contro [REDACTED]



Il CTU ha sovrapposto i due grafici: la non precisa rispondenza dei margini si possono addurre ad un margine di errore fisiologico relativo al grafico originale dell'epoca redatto nel 1940 e alle distorsioni che ha subito in fase di digitalizzazione. A meno di questo disallineamento, risultano le seguenti difformità:

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

- La porta della camera da letto risulta specchiata rispetto l'asse verticale dell'immobile;
- I due piccoli vani sulla sinistra sono stati accorpati;
- La presenza di un soppalco di 13,80 mq a cui si ha accesso tramite un rampante con 7 alzate con pianerottolo di smonto di circa 1,9 mq..

Dunque, per rendere l'immobile conforme urbanisticamente è necessario smontare il soppalco. Il costo per l'eliminazione delle difformità riscontrate ammonta a €2.000,00 più oneri di legge.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Napoli alla via Marchese Giuseppe Palmieri n. 30 , piano 2, int. 29; è composto da 2,5 vani, confina con altra unità immobiliare a sud, con altra unità immobiliare a nord, con altra unità immobiliare ad ovest, con pianerottolo o loggetta comune ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli al foglio 4 , p.lla 310, sub 29.

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Il CTU ha così ricostruito tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Concetta Valentino in forza del quale il sig. [REDACTED] ha acquistato dalle signore [REDACTED], per il diritto di usufrutto, e [REDACTED] per la nuda proprietà, la piena proprietà sull'immobile in oggetto (cfr. All.to n.02 - Doc.9 bis);
- successione del signor [REDACTED], regolata da testamento olografo del 10 settembre 1988, giusta verbale a rogito del Notaio Domenico Sarno di Avellino in data 2 agosto 1991, con detto testamento il de cuius attribuiva, tra l'altro, alla figlia [REDACTED] la nuda proprietà e alla moglie [REDACTED] il diritto di usufrutto sull'immobile in oggetto; detta eredità è stata accettata tacitamente dalle signore [REDACTED] e [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Federico Pellegrino di Napoli in data 23 dicembre 2015;
- successione della signora [REDACTED], regolata da testamento pubblico; con detto testamento la de cuius attribuiva al figlio [REDACTED], tra l'altro, la piena proprietà sull'immobile in oggetto;
- atto di divisione a rogito del Notaio Domenico Ruocco di Nola in data 15 marzo 1949, con il quale alla signora [REDACTED] veniva attribuita, tra l'altro, la piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- atto di donazione a rogito del Notaio Mario Mariconda di Serino in data 28 dicembre 1946, con il quale il signor [REDACTED] donava alla figlia [REDACTED] metà del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

Per la ricostruzione dei passaggi di proprietà, data la richiesta specifica nel *Decreto di fissazione dell'udienza* e trovandosi nell'ipotesi particolare di *Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa*, lo scrivente ha incaricato il Notaio **Ludovico Maria CAPUANO**, con sede in Napoli, con studio ivi alla Via Depretis n.ro 5, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, a redigere una certificazione notarile ultraventennale (cfr. All.to n.02 - Doc.04).

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto estimatore ha proceduto a verificare il bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Circa le modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. C.p.c, l'esperto ha considerato che:

- per l'opera abusiva "soppalco" presente allo stato attuale dei luoghi, a causa di un'altezza non conforme ai minimi di legge in materia di abitabilità, non c'è possibilità di proporre istanza di sanatoria. Il CTU si è inoltre accertato dell'assenza di eventuali istanze di condono edilizio in attesa di accoglimento (cfr. All.to n.02 - Doc.10).
- Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico né risulta effettuata affrancazione da tali pesi;
- Al fine di avere un quadro aggiornato di eventuali pendenze condominiali per spese ordinarie e straordinarie, lo scrivente ha ricevuto dall'amministratore di condominio

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

Emilio Corona la documentazione contabile di cui si allega copia (cfr. All.to n.02 - Doc.11).

Secondo quanto riportato nella *Situazione Pagamenti*, il sig. [REDACTED] risulta a debito di € 6.069,98 di cui 5.849,41 scaduto.

Di seguito si segnala:

- L'epoca di realizzazione dell'immobile: 1940, così come riportato sulla planimetria catastale pertanto il fabbricato non è dotato di strumento concessorio autorizzativo.
- La rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo: non avendo avuto i grafici del provvedimento autorizzativo non si può rispondere a tale quesito.

Si conclude che il cespite risulta amministrativamente regolare, salvo per le modifiche accertate e precedentemente descritte (soppalco).

Non avendo ricevuto copia dei provvedimenti autorizzativi e relativi grafici, l'esperto estimatore ha comparato lo stato reale dei luoghi con quello della planimetria catastale di data 1940. (cfr. Quesito 3).

Per l'opera abusiva del soppalco, l'esperto ha verificato l'impossibilità di sanare tale abuso in quanto non sussistono i requisiti di abitabilità dell'area soppalcata.

Secondo l'art. 15 del Regolamento Edilizio n.1150 del 1942, l'altezza minima interna del soppalco non può essere inferiore a quelle fissate dalla legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni pari a 2,7m per i locali ad uso soggiorno e 2,4m per i locali di servizio. Inoltre, non è stata rispettata la distanza minima di 1m. tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

Il CTU ha verificato l'assenza di eventuali istanze di condono e/o sanatoria edilizie (cfr. All.to n.02 - Doc.10).

Dunque, per rendere l'immobile conforme urbanisticamente è necessario smontare il soppalco il cui costo è di circa €2.000,00 più oneri di legge.

Non si è riscontrata la presenza di eventuali ordini di demolizione dell'immobile.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore esecutato sig. [REDACTED] con la coniuge [REDACTED] e, su dichiarazione del debitore, dalla loro figlia non presente durante l'accesso.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto ha proceduto alla specifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

- a) Non risulta la pendenza di altre procedure esecutive;
- b) Non risulta la pendenza di procedimenti giudiziari civili;
- c) Non risulta alcuno provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Non risultano provvedimenti di vincoli storico-artistici come risulta dalla nota rilasciata dalla Soprintendenza (cfr. All.to n.03 - Doc.12);
- e) È stata verificata la presenza di regolamento condominiale di cui si allega copia (cfr. All.to n.02 - Doc.13);
- f) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

L'esperto indica che dall'esame documentale si esclude la presenza di

- 1) *Domande giudiziali;*
- 2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- 5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

Di contro è emersa la difformità catastale relativa al soppalco innanzi descritta.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Il CTU ha inoltrato la richiesta di verifica all'agenzia del Demanio in data 20/03/2024. A tutt'oggi non è pervenuta risposta.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Letta la documentazione in atti, si è verificato che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non c'è stata affrancazione da tali pesi.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Di seguito, si elencano le informazioni concernenti la gestione dell'immobile:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: circa € 300,00

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotechico.it](mailto:stefano@deliastudiotechico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

Si allega la documentazione ricevuta dall'amministratore [REDACTED] (cfr. All.to n.02 - Doc.11):

- Situazione versamenti [REDACTED] al 21/03/2024;
- Decreto ingiuntivo n°428/18 emesso in data 08/01/2018, indetto dal Giudice di Pace di Napoli Dott.ssa Pescione Mirella;
- Nota esplicativa di bilancio;
- Verbale approvazione dei bilanci.

Dal consuntivo al 2024, risulta che il sig. [REDACTED] è in debito di € 6.069,98, di cui 5.849,41 scaduto.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato il CTU adotta il Metodo Empirico  
- Procedimento Comparativo

Il METODO COMPARATIVO si articola nel reperimento dei dati storici elementari riferiti ad epoca prossima a quella di stima e dei relativi prezzi di mercato di immobili di pari attendibilità e ricadenti nello stesso segmento di tipologia immobiliare del bene da valutare.

Dopo l'adeguamento dei dati suindicati alle caratteristiche del cespite in esame, si perviene al valore ricercato. Le indagini di mercato sono state svolte utilizzando le Banche Dati ufficiali della Camera di Commercio, le agenzie immobiliari di livello nazionale, i mediatori locali e i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Nazionale.

Premesse queste nozioni di ordine generale sul metodo sintetico di stima, si procede alla valutazione del cespite.

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

---

Tale indagine per immobili ad uso magazzino e deposito, aventi più o meno le stesse caratteristiche ed uguale valenza ubicazionale, ha restituito un prezzo medio al metro quadro compreso tra €3.300,00 ed €1.600,00 per mq. di superficie coperta, con un valore medio, quindi, di circa €2.290,00 per mq. (cfr. All.to n.03). Si evidenzia che tale valore vale per un alloggio in condizioni discrete di uso e manutenzione. Ma, allorché, le condizioni dell'immobile fossero al disotto di quelle di riferimento, come riscontrato nell'ispezione effettuata, bisognerà ridurre tale valore in una misura percentuale che, in questo caso specifico, è stata determinata nel 10% circa. Orbene, sulla scorta delle considerazioni su descritte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto ritiene che il valore unitario dell'immobile sia di €2.060,00/mq.. Prendendo altresì come riferimento anche i valori riportati nella banca dati OMI dell'Agenzia del Territorio che per abitazioni di tipo economico sono i seguenti:

ING. STEFANO D'ELIA  
 VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
 TEL.: 081 714 6472  
 FAX: 081 19318358  
 EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
 G.E. dott.ssa BALLETTI  
 Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
 Banco BPM SPA contro [REDACTED]

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/AREA TRA VIA ARENACCIA E CORSO MALTA

Codice di zona: C27

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2750	L	5,7	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1900	L	4	6	L
Box	NORMALE	1250	1900	L	5,3	7,9	L

Tali quotazioni restituiscono un valore unitario medio di circa €1.575,00/mq..

Effettuando la media tra i valori individuati 2.060,00 e 1.575,00 si ottiene un valore medio complessivo pari a circa €1.800,00/mq. in c.t..

Tenuto conto che la superficie del cespite in oggetto è di circa mq.40,00, il valore immobiliare stimato con il procedimento empirico sarà pertanto:

$$\text{mq.40,00} \times \text{€1.800,00/mq.} = \text{€72.000,00}$$

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

A questo valore va detratto l'importo forfettario di € 2.000,00 per la demolizione del soppalco per rendere l'immobile conforme urbanisticamente.

Pertanto il **valore più probabile di mercato** in cifra tonda dell'immobile in oggetto è di:

**€70.000,00 (euro settantamila/00) in c.t.**

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa, quindi non si è proceduto alla valutazione della sola quota.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Si indica di seguito:

- Residenza anagrafica: *in VIA GIUSEPPE MARCHESE PALMIERI Nr. 30 sc. A - Quartiere Vicaria*. Si allega Certificato di Residenza rilasciato dal comune di Napoli;
- Stato civile: coniugato con [REDACTED] in separazione dei beni. Si allega Certificato di matrimonio per estratto del Comune di Napoli con annotazioni al margine.

Tanto si doveva per l'incarico conferito

il C.T.U.

Ing. Stefano D'Elia

Napoli, lunedì 4 novembre 2024

ING. STEFANO D'ELIA  
VIA ORAZIO 136, 80122 NAPOLI  
TEL.: 081 714 6472  
FAX: 081 19318358  
EMAIL: [stefano@deliastudiotecnico.it](mailto:stefano@deliastudiotecnico.it)

Tribunale di Napoli XIV Sezione Civile  
G.E. dott.ssa BALLETTI  
Procedimento R.G. n°213/2023 promosso da:  
Banco BPM SPA contro [REDACTED]

## ALLEGATI

1. ELABORATI GRAFICI
2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA
3. QUOTAZIONI IMMOBILIARI

