

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE

G.E. Dott.ssa Miriam Valenti

PROC. R.G.E. n. 165/2025

Arch. Diana Caldarone

Napoli 4 febbraio 2026



INDICE

PREMESSA.....	PAG.3
OPERAZIONI PERITALI.....	PAG.5
-Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567c.p.c.....	PAG.6
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	PAG.8
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.....	PAG.11
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	PAG.18
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.....	PAG. 20
QUESITO n.5:procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	PAG.22
QUESITO n.6: verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene.....	PAG.22
QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	PAG.28
QUESITO n.8: specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	PAG.28
QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	PAG.30
QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	PAG.30
QUESITO n.11: fornire ogni informazione concernente il condominio.....	PAG.31
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	PAG.31
QUESITO n.13: nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota.....	PAG.34
QUESITO n.14: acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.....	PAG.34



TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE

Ill. mo G. E. Dott.ssa Miriam Valenti

Procedimento n. 165/2025

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 01/09/2025 veniva nominata Esperto Stimatore nella causa in epigrafe dalla S.V. Ill.ma, che la incaricava di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

Oppure

-Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso Certificazione Notarile Sostitutiva l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati

- *Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico attuale ...

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.



In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso....

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugo, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio
Laddove risulti che ... l'esecutato...in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato
notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al
G.E.*

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

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



OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, in accordo con il custode giudiziario, l'avv. Carolina Varricchio, fissava l'accesso sui luoghi per il giorno **22.09.2025**, data in cui ci si recavano presso l'immobile sito in Napoli alla via Gennaro Aspreno Galante n. 96, Piano T. Giunte sul posto, rinvenivano la presenza della signora OMISSIS la quale dichiarava di occupare l'abitazione pagando un canone di euro 220,00, mostrando un contratto di locazione intercorso tra il OMISSIS il sig. OMISSIS con decorrenza dal giorno 07.01.2019 e prima scadenza il 03.01.2023, rinnovabile per mancata disdetta sino al 2027, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 21.01.2019 al n. 907/3T.

Il sig.re OMISSIS si rendeva disponibile affinché fosse fatto l'accesso; l'esperto eseguiva il rilievo metrico e fotografico.

Oggi, eseguiti i sopralluoghi, ultimati gli accertamenti del caso, provveduto a rilevamenti grafici, la sottoscritta ritiene di poter riferire in maniera esauriente, in ordine ai quesiti postigli in mandato, con la presente relazione di perizia così suddivisa:

- 1) PREMESSA
- 2) OPERAZIONI PERITALI
- 3) VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
- 4) RISPOSTE AL MANDATO



Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all' art.567c.p.c..

L'esperto dichiara di aver controllato la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, fino alla provenienza ultraventennale, altresì precisa che per l'immobile pignorato sito in Napoli alla via Gennaro Aspreno Galante n. 96, Piano T i certificati delle iscrizioni e le certificazioni delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile che risale ad un atto di compravendita a firma del Notaio Giancarlo Iaccarino del 1° marzo 2005 trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile vengono indicati i dati catastali attuali.

Il creditore procedente **non** ha depositato l'estratto catastale storico (relativo ai passaggi del bene da possessore ad un altro, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento) e l'estratto di matrimonio; l'esperto ha provveduto ad acquisirli.

Dall'estratto di matrimonio si evince che il sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 27.07.1983 con la sig.ra OMISSIS); con atto in data 02.04.2004 rep. 10716 a rogito Notaio Iaccarino gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni; con provvedimento del Tribunale di Napoli n. 31483/2012 in data 21.02.2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

L'esperto ha acquisito i seguenti atti di compravendita:

- Atto di compravendita stipulato in data 01.03.2005 a firma Notar Giancarlo Iaccarino rep.12983, con il quale il sig. OMISSIS ha acquistato da OMISSIS, con sede in NAPOLI (NA) l'immobile oggetto della procedura.



Altresì sono stati acquisiti i seguenti atti di compravendita per risalire all'edificazione del fabbricato:

- Atto di compravendita stipulato in data 30.12.1996 rep. 4387 a firma Notar Alfredo Limosani, con il quale l'OMISSIS. con sede in NAPOLI (NA) ha acquistato da OMISSIS), i seguenti immobili accatastati al: fog. SEC/10, p.lla 112-585, sub 8, fog. SEC/10, p.lla 585, sub 3, fog. SEC/10, p.lla 585, sub 4, fog. SEC/10, p.lla 585, sub 7.
- Atto di compravendita stipulato in data 30.12.1996 rep. 4388 a firma Notar Alfredo Limosani, con il quale l'OMISSIS con sede in NAPOLI (NA) ha acquistato da OMISSIS i seguenti immobili accatastati al: fog. SEC/10, p.lla 585, sub 1, fog. SEC/10, p.lla 585, sub 6.
- Atto di compravendita stipulato in data 30.12.1996 rep. 4390 a firma Notar Alfredo Limosani, con il quale l'OMISSIS. con sede in NAPOLI (NA) ha acquistato OMISSIS, i seguenti immobili accatastati al: fog. SEC/6, p.lla 111, sub 2, fog. SEC/6, p.lla 111.
- Atto di compravendita stipulato in data 31.07.1942 a firma Notar Antonio Fortunato rep.9480, con il quale i sig.ri OMISSIS hanno acquistato da OMISSIS gli immobili oggetto dell'atto di compravendita a firma Notar Alfredo Limosani del 30.12.1996 rep. 4390.



- Atto di compravendita stipulato in data 01.10.1922 a firma Notar Bindo Siniscalchi, con il quale la sig.ra OMISSIS ha acquistato dal sig. OMISSIS il fabbricato composto da alcuni vani a piano terreno e di altri vani al piano superiore.

QUESITO 1. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto del pignoramento è il seguente:

Immobile in Napoli, VIA GENNARO ASPRENO GALANTE n. 96 Piano T, sez. SEC, foglio 10, particella 585, sub.13, cat.C/1, Classe 7, Cons. 31 mq, Sup. cat.: 42 m², R.C. € 786,10.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli indicati negli atti del catasto.

Il sig. OMISSIS è proprietario per 1000/1000 dell'immobile oggetto di pignoramento.

L'esperto precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

Il lotto di vendita è unico:

Immobile in Napoli, VIA GENNARO ASPRENO GALANTE n. 96 Piano T, sez. SEC, foglio 10, particella 585, sub.13, cat.C/1, Classe 7, Cons. 31 mq, Sup. cat.: 42 m², R.C. € 786,10; i confini in senso orario sono: via Gennaro Aspreno Galante, prop. OMISSIS - fog. SEC/10, p.lla 585, sub 41 -, cortile interno.



La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, è presente un ampliamento; su tale punto si rimanda al paragrafo 3.

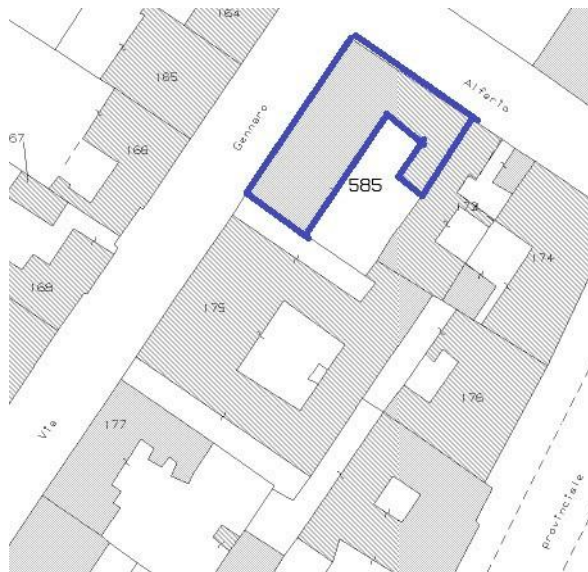
Al mappale terreni correlati (**fog.23, p.lla 585**) la particella risulta correttamente introdotta in mappa.

Al fine dell'esatta individuazione dell'area e del complesso immobiliare pignorato, fa seguito la foto satellitare reperita mediante il sito Google Earth, dal cui confronto con l'estratto di mappa si può facilmente dedurre che l'area e le sagome degli immobili sono sovrapponibili e pertanto coincidono.



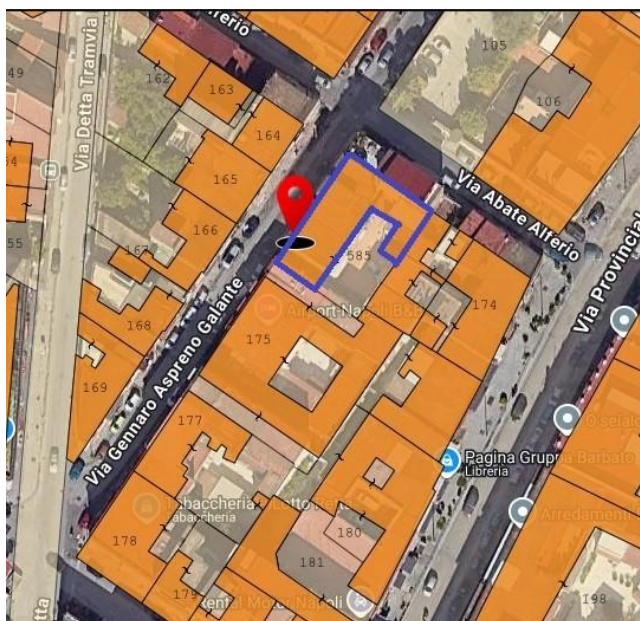
Individuazione sagoma del fabbricato rilevata dal areofotogrammetria





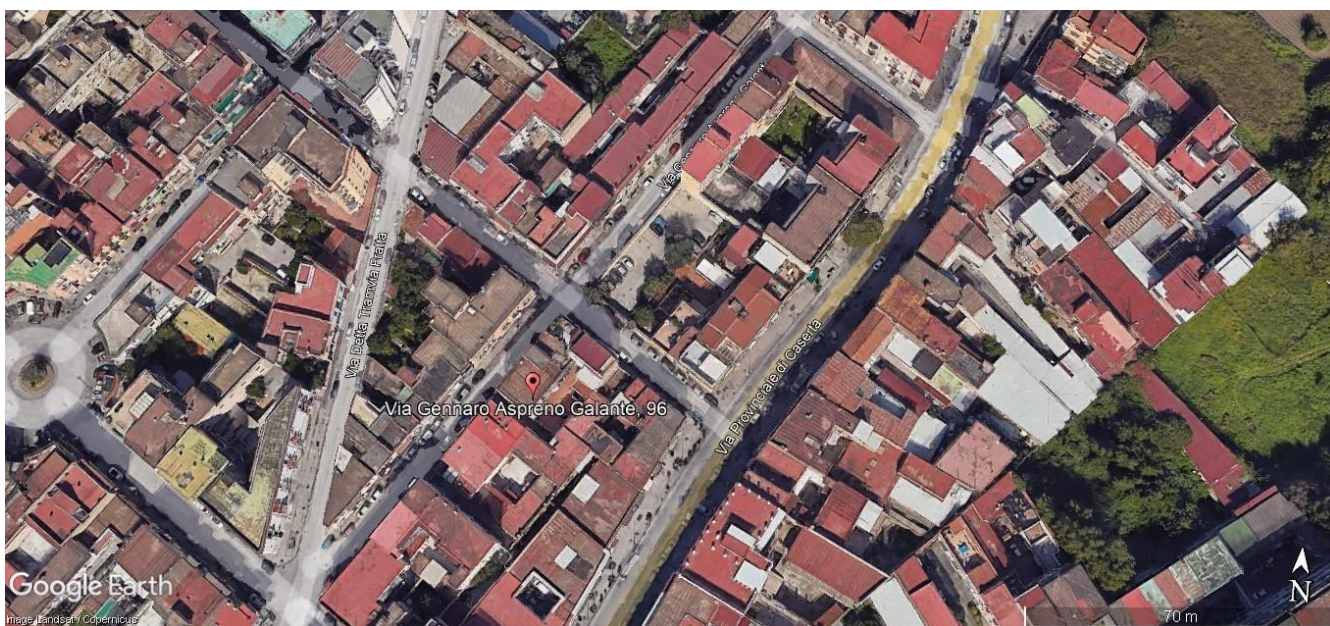
Estratto di mappa - N.C.T. del Comune di Napoli al fl. 23, p.lla 585

Facendo un ulteriore raffronto con il sito Stimatrix, si evince che esiste correlazione tra la mappa fabbricati con la mappa terreni.



QUESITO 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile oggetto della procedura è sito in Napoli alla VIA GENNARO ASPRENO GALANTE n. 96 Piano T. La strada è nelle vicinanze dell'Aeroporto di Capodichino. L'immobile è parte di un



fabbricato in muratura di tufo composto da 3 piani fuori terra; ai singoli appartamenti si accede solo tramite scala interna; non è presente il servizio di portineria; l'androne ha un pavimento in ceramica, il rivestimento alle pareti è in pittura; **il fabbricato nel complesso si presenta in un buono stato di manutenzione.**



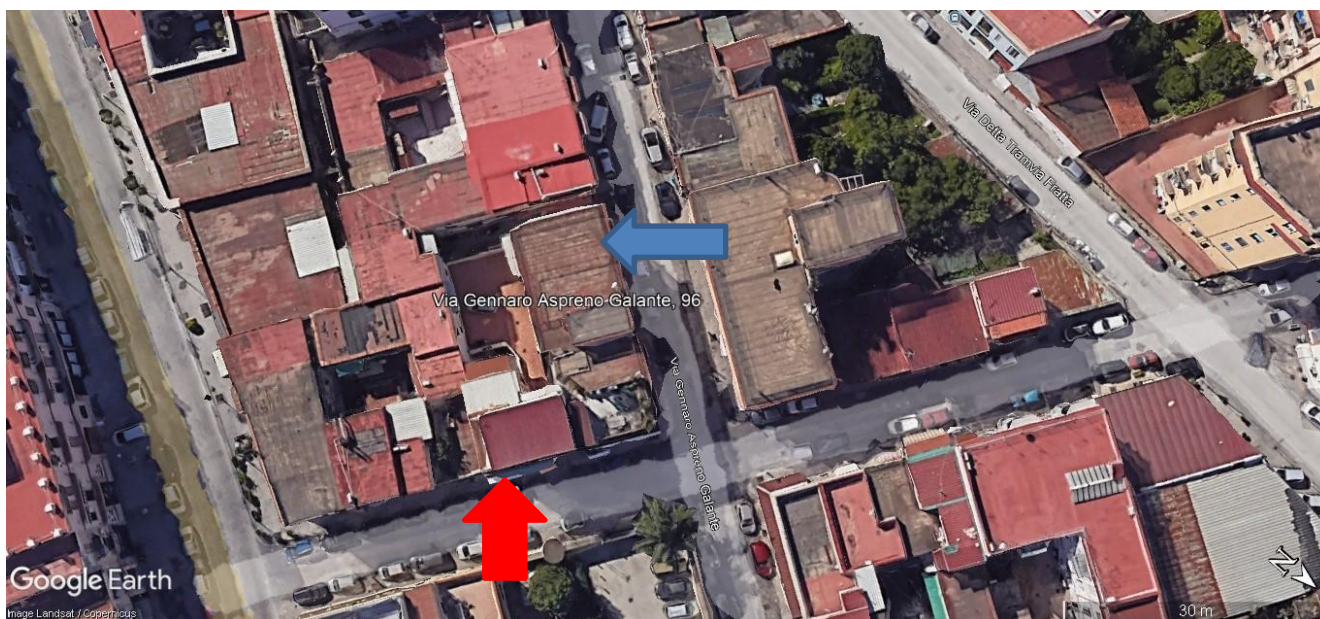


L'immobile è ubicato al piano terra, l'accesso avviene direttamente dalla via suddetta e precisamente dal civico 96; in sede di accesso si è constatato che l'immobile pur essendo accatastato come negozio, è utilizzato di fatto come abitazione; esso è composto da: un primo vano adibito a zona letto, una piccola cucina, una camera da letto e un bagno.

Gli ambienti sono disposti nel seguente modo: dall'ingresso si accede direttamente ad un vano adibito a camera da letto di mq 21.35 dal quale si accede ad una cucina di mq 7.65, adiacente alla quale è presente un bagno di mq 3.95 ed una camera da letto di mq 7.00 (ampliamento abusivo); l'altezza dei vani è m. 3.15.

Si segnala che è stato effettuato un ampliamento abusivo dell'immobile mediante la realizzazione di un ulteriore vano adibito a camera da letto, realizzato all'interno dell'area destinata a posto auto scoperto di pertinenza dell'abitazione, ubicata nella corte condominiale, con accesso da via Abate Alferio, snc.





Accesso carrabile da via Abate Alferio



Accesso all'immobile.

L'immobile versa in uno stato di conservazione pessimo e presenta finiture di pessima qualità; i pavimenti sono in ceramica scadente; le pareti sono verniciate con pittura lavabile, nei bagni il rivestimento è in ceramica sino ad un'altezza di m 2.10; i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato; le porte interne sono in legno tamburato; l'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico; il fornello è alimentato da una bombola a gas.

Premesso ciò la superficie commerciale è:

H. dei vani	3.15 m;
Sup. resid. Lorda	42.00 mq;
Sup. resid. Netta	35.34 mq



Sup. commerciale complessiva: determinata secondo il criterio indicato al paragrafo 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare": *La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc...)*

Sup. commerciale complessiva (senza considerare l'ampliamento abusivo)=

(Sup. resid. lorda x coeff. ragguaglio)=

$$(42 \text{ mq} \times 1) = 42 \text{ mq}$$

Ricapitolando schematicamente le finiture:

Pavimenti: ceramica;

Pareti: pittura lavabile e rivestimento in ceramica nei bagni sino ad un' altezza di m. 2.10;

Porta d'ingresso: alluminio e vetro e cancello in ferro;

Porte interne: legno tamburato;

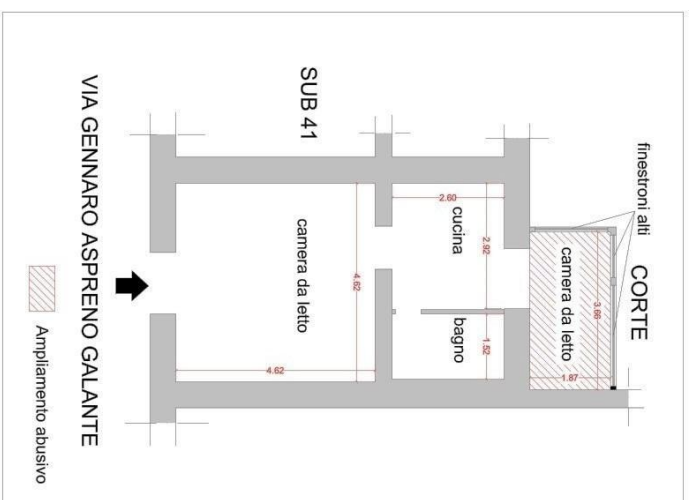
Infissi : in alluminio anodizzato.

Impianti: elettrico;
idrico;

Stato di manutenzione: pessimo e in stato di marcato degrado.

L'immobile non ha l'Attestazione di Prestazione Energetica; ai fini dell'acquisizione dell'APE si stimano euro 150,00.









**Ampliamento
abusivo**



**Ampliamento
abusivo**

procedere alla identificazione catastale del bene

L'immobile è accatastato al NCEU del Comune di Napoli, **sez. SEC, foglio 10, particella 585, sub.13, cat.C/1**, Classe 7, Cons. 31 mq, Sup. cat.: 42 m², R.C. € 786,10.

Il mappale terreni corredato, in cui ricade il fabbricato dell'immobile staggito, è identificato al fog. 23, p.lla 585.

L'esperto ha acquisito gli estratti catastali storici.

Nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di acquisto a favore dell'esecutato si rileva l'esatta corrispondenza con le risultanze catastali.

In data 26.04.2004 è stata presentata una VARIAZIONE Pratica n. NA0217891 per FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8913.1/2004); con tale variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

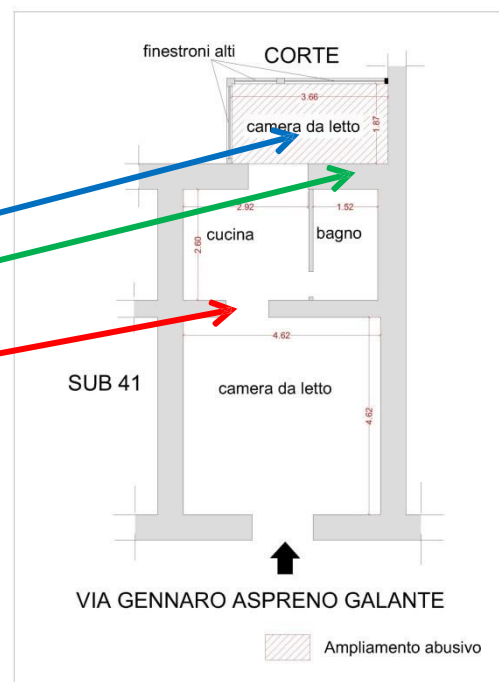
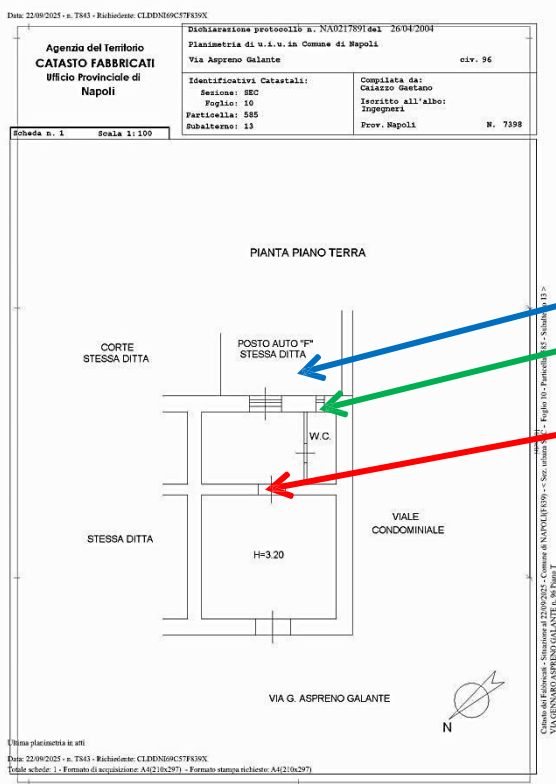
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 26/04/2004 Pratica n. NA0217891 in atti dal 26/04/2004 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8913.1/2004)
-------------------	---

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. SEC Foglio 10 Particella 111 ; Foglio 10 Particella 112 ; Sez. urb. SEC Foglio 10 Particella 566 Subalterno 1; Sez. urb. SEC Foglio 10 Particella 566 Subalterno 2; Sez. urb. SEC Foglio 10 Particella 566 Subalterno 3;
Sez. urb. SEC Foglio 10 Particella 566 Subalterno 4; Sez. urb. SEC Foglio 10 Particella 585 Subalterno 1; Sez. urb. SEC Foglio 10 Particella 585 Subalterno 2; Sez. urb. SEC Foglio 10 Particella 585 Subalterno 3;
Sez. urb. SEC Foglio 10 Particella 585 Subalterno 4; Sez. urb. SEC Foglio 10 Particella 585 Subalterno 5; Sez. urb. SEC Foglio 10 Particella 585 Subalterno 6; Sez. urb. SEC Foglio 10 Particella 585 Subalterno 7;
Sez. urb. SEC Foglio 10 Particella 585 Subalterno 8;

1. il vano di accesso tra il primo ed il secondo ambiente è stato traslato rispetto la planimetria catastale;
2. è presente un ampliamento della superficie con annessione dell'area della corte adibita a posto auto scoperto, per la realizzazione di un altro vano destinato a camera da letto.
3. chiusura del finestrino nel bagno.
4. il bagno risulta ampliato.

RILIEVO STATO DEI LUOGHI



-  Ampliamento abusivo.
-  Spostamento del vano di accesso.
-  Chiusura del finestrino in bagno.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune Napoli non risultano pratiche edilizie CILA, SCIA, DIA; si rende noto altresì che la persona dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli preposta alla ricerca, ha scritto nell'oggetto della certificazione rilasciata un periodo temporale -2010/2026- che la sottoscritta nella sua richiesta non ha MAI inserito.

Per quanto concerne gli adempimenti da presentare per sanare le difformità riscontrate dal confronto con la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, si rimanda al paragrafo 6..

Occorrerà provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante un DOCFA per variazione planimetrica il cui costo si stima euro 300,00.

QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Tipologia: negozio adibito ad abitazione

Quota di proprietà: proprietà 1000/1000;

Ubicazione: VIA GENNARO ASPRENO GALANTE, n. 96 Piano T.

Composizione: un primo vano adibito a zona letto, una piccola cucina, una camera da letto e un bagno.

Stato di possesso: occupato sine titolo.

Confini: in senso orario sono: via Gennaro Aspreno Galante, prop. OMISSIS - fog. SEC/10, p.la 585, sub 41 -, cortile interno.

Dati Catastali: NCEU di Napoli sez. SEC, foglio 10, particella 585, sub.13, cat.C/1, Classe 7, Cons. 31 mq, Sup. cat.: 42 m², R.C. € 786,10.

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi per le seguenti

difformità:



1. il vano di accesso tra il primo ed il secondo ambiente è stato traslato rispetto la planimetria catastale;
2. ampliamento della superficie con annessione dell'area della corte adibita a posto auto scoperto, per la realizzazione di un altro vano destinato a camera da letto.
3. chiusura del finestrino nel bagno.
4. il bagno risulta ampliato.

Per la difformità al punto 1. e 4. sono stati previsti i costi di presentazione di una SCIA tardiva il cui costo si stima in via prudenziale euro 2.000,00.

Per le difformità ai punti 2. e 3. è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi con un costo stimato in via prudenziale in euro 10.000,00 (comprensivi di manodopera, oneri per la sicurezza, trasporto a discarica e smaltimento) oltre i costi di euro 3.000,00 per una SCIA per demolizione di opere abusive e successivo aggiornamento catastale euro 300,00.

Concessioni: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato prima del al 1° settembre 1967 e comunque in data anteriore al Regio Decreto del 27 luglio 1934 n. 1265.

Abusi: ampliamento della superficie con annessione dell'area della corte adibita a posto auto scoperto.

P.R.G.: L'immobile ricade in **zona A - Insediamenti di interesse storico** - disciplinata dall' art. 26-.

PREZZO BASE: euro 30.000,00 (euro trentamila/00)



QUESITO 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Anno 2005

Atto di compravendita stipulato in data 01.03.2005 a firma Notar Giancarlo Iaccarino rep.12983 (trascritto in Napoli 1 il 07.03.2005 ai nn. 7687/3650), con il quale il sig. OMISSIS, sposato in separazione dei beni, ha acquistato da OMISSIS. con sede in NAPOLI (NA) l'immobile oggetto della procedura.

Si precisa che il titolo di provenienza è anteriore al ventennio, in quanto il pignoramento è stato trascritto in data 04 giugno 2025.

QUESITO 6 Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato prima del 1° settembre 1967 e comunque in data anteriore al Regio Decreto del 27 luglio 1934 n. 1265.

Come si evince dal certificato e dalla tav. 6 della Zonizzazione foglio n.8, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, approvato con il decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 in data 11 giugno 2004, l'area ricade **nella zona A - Insediamenti di interesse storico - disciplinata dall' art. 26- .**





L'area su cui ricade l'immobile, fatta eccezione per il vincolo areoportuale, non è assoggettata ad alcun vincolo urbanistico, geomorfologico, archeologico e/o storico - artistico.

È d'uopo una premessa.

Ai fini del trasferimento di un immobile, secondo la normativa attuale, se le opere di costruzione sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della cosiddetta legge ponte (Legge n. 765/1967), trova applicazione l'art. 40, comma 2, secondo periodo della Legge n. 47/1985, che consente di produrre - in luogo degli estremi della licenza edilizia - una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante che l'opera risulti iniziata prima di tale data.

Per gli edifici o parti di edifici - anche se oggetto di condono - realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 17 marzo 1985, invece, si applica l'art. 40, comma 2, primo periodo, Legge n. 47/1985, che richiede la dichiarazione degli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria, che deve essere reale e riferibile all'immobile da trasferire, ovvero la produzione di copia della relativa domanda di sanatoria e l'indicazione degli estremi di pagamento delle prime due rate dell'oblazione.



In riferimento alla legittimità edilizia del fabbricato, in virtù di quanto rilevato in merito alla situazione urbanistica ed in particolare al fatto che l'immobile ricade nel perimetro del centro edificato, ove già prima della Legge n. 1150/1942 vigeva l'obbligo di munirsi di titolo in base al R.D.L. 640 del 1935, è necessario accertare che sia stato edificato in data antecedente al 1935 o che sia munito di regolare titolo.

La scrivente dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Notarile è risalita agli atti di compravendita precedenti l'ultimo atto di acquisto a firma Notar Giancarlo Iaccarino del 01.03.2005 (Rep. 12983/7294), regolarmente trascritto in data 07.03.2005 ai nn. 7687/3650, precisamente gli atti:

- compravendita a firma Notar OMISSIS del 30.12.1996 rep. 4387;
- compravendita a firma Notar OMISSIS del 30.12.1996 rep. 4388;
- compravendita a firma Notar OMISSIS del 30.12.1996 rep. 4390;
- compravendita a firma Notar OMISSIS del 31.07.1942 rep. 9480;
- compravendita a firma Notar OMISSIS del 01.10.1922.

In definitiva si è accertato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente all'istituzione del primo obbligo di munirsi di titolo edilizio introdotto dal R.D.L. 640 del 1935.

Come già trattato al paragrafo 3, l'immobile deriva dalla FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI generata in seguito alla variazione avvenuta il 26.04.2004; inoltre, come già illustrato, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si riscontrano le seguenti difformità:

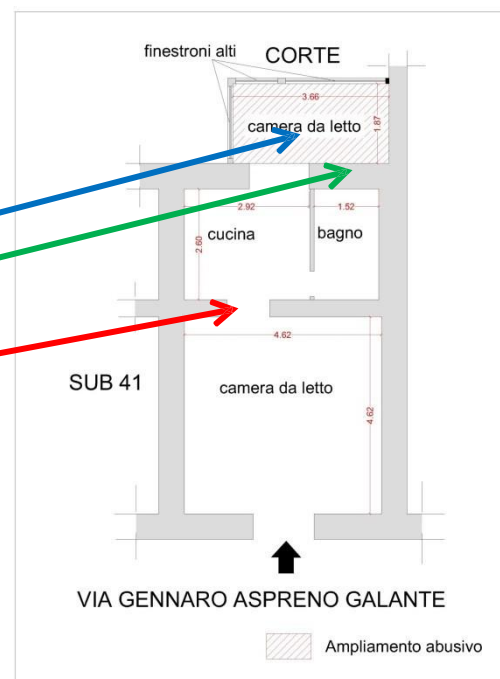
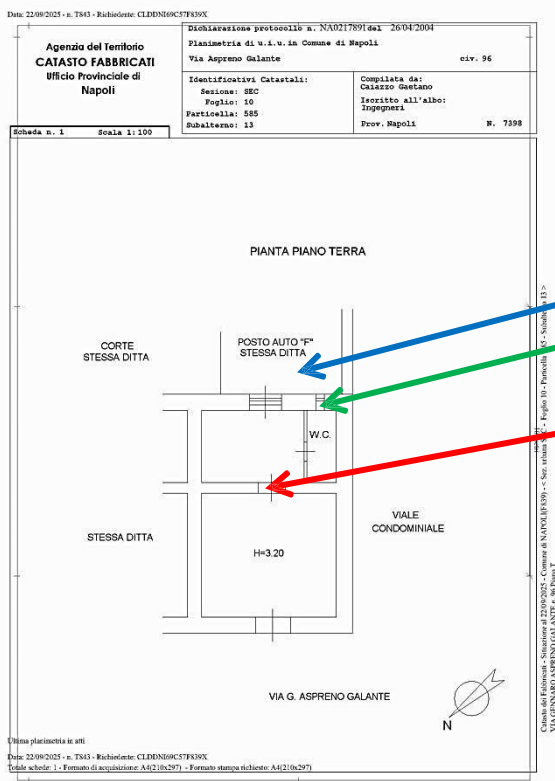
1. il vano di accesso tra il primo ed il secondo ambiente è stato traslato rispetto la planimetria catastale;



2. ampliamento della superficie con annessione dell'area della corte adibita a posto auto scoperto, per la realizzazione di un altro vano adibito a camera da letto.
3. chiusura del finestrino nel bagno.
4. il bagno risulta ampliato.

PLANIMETRIA CATASTALE

RILIEVO STATO DEI LUOGHI



- ↔ Ampliamento abusivo.
- ↔ Spostamento del vano di accesso.
- ↔ Chiusura del finestrino in bagno.

Da accertamenti presso l'Ufficio Antiabusivismo non sono emersi fascicoli di contenzioso amministrativo per questo immobile e non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Pertanto, non essendoci alcun titolo edilizio ai fini della legittimità dell'opera edilizia, non essendoci domande di Condonò Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03, è stata esaminata la possibilità che gli stessi possano usufruire delle previsioni di cui al comma 5 dell'art.46 del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art.40, comma 6 della L.47/85.

L'epoca delle ragioni del credito sono insorte successivamente all'entrata in vigore all'ultima legge sul condono edilizio, art.32 L.326/2003, pertanto per quanto riguarda la difformità al punto 1. - il vano di accesso tra il primo ed il secondo ambiente è stato traslato rispetto la planimetria catastale - e al punto 4. -il bagno risulta ampliato- si dovrà presentare una **SCIA tardiva** il cui costo in via prudenziale si stima euro 2.000,00.

Relativamente alla difformità ai punti 2. - ampliamento della superficie con annessione dell'area della corte adibita a posto auto scoperto e realizzazione di un altro vano adibito a camera da letto - e 3. - chiusura del finestrino nel bagno - è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi i cui costi in via prudenziale si stimano euro 10.000,00 (comprensivi di manodopera, oneri per la sicurezza, trasporto a discarica e smaltimento) oltre i costi di euro 3.000,00 per una **SCIA** per demolizione di opere abusive e successivo **aggiornamento catastale** euro 300,00.

Riguardo la destinazione d'uso l'immobile è accatastato con categoria C/1 - Negozi-Botteghe- ma è adibito ad abitazione residenziale.

È importante sottolineare che il catasto, pur essendo una sorta di anagrafe degli immobili, non sempre corrisponde alla conformità urbanistico-edilizia. Le discrepanze tra i dati catastali e le normative urbanistiche sono infatti abbastanza frequenti. Di conseguenza, la destinazione d'uso legittima di un immobile non può essere determinata esclusivamente sulla base delle informazioni catastali, ma deve derivare da autorizzazioni e pratiche edilizie regolari. In particolare, per quanto concerne la destinazione residenziale di un



immobile, questa può essere validamente riconosciuta solo a seguito del rilascio della certificazione di abitabilità.

I requisiti igienico - sanitari principali dei locali di abitazione sono normati dal D.M. del 5 luglio del 1975, tra questi uno dei requisiti per l'abitabilità è che "le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile."

Nel caso specifico la camera da letto e la cucina non hanno affacci esterni, come si evince dalle planimetrie dello stato dei luoghi.

Alla luce di quanto relazionato si è accertato che l'immobile oggetto di causa non è abitabile sia sotto il profilo normativo, sia sotto il profilo sostanziale, ossia non è dotato dei requisiti minimi prescritti per la destinazione d'uso residenziale.

La sottoscritta desidera chiarire che per quanto relazionato per ogni lotto di vendita, in qualsiasi circostanza resta valido il potere autoritativo degli organi competenti. Ciò include ogni provvedimento consequenziale o correlato alla situazione giuridica e di fatto dei beni in questione, nonché le eventuali variazioni degli importi già indicati nella perizia e quelli che potrebbero essere determinati dagli stessi organi o derivare dal ripristino dello stato dei luoghi.



QUESITO 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile in sede di accesso è risultato occupato dalla sig.ra OMISSIS, la quale ha consegnato agli ausiliari copia di un contratto di locazione stipulato tra il debitore il sig. OMISSIS e il sig. OMISSIS e registrato in data 21/01/2019 al n. 907/3T.

La sottoscritta precisa di aver inviato PEC all'Agenzia delle Entrate in data 15.10.2025 per la verifica dell'esistenza della registrazione del contratto di locazione e successiva PEC di sollecito, in data 04.02.2026 l'Agenzia delle Entrate relativamente al contratto di locazione inviava Pec di risposta dalla quale si è evinto che il contratto di locazione è stato registrato in data 21/01/2019 al n. 907/3T ed allo stato attuale il sig. OMISSIS non ha contratti in essere sullo stabile indicato nella richiesta.

QUESITO 8 Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene anche di natura condominiale.

L'esperto ha verificato che per gli immobili:

- a) non ci sono altre procedure esecutive;
- b) non ci sono vincoli storici, artistici, archeologici.
- d) non risulta l'esistenza di diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, domande giudiziali e/o giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi né acquisizioni al patrimonio comunale.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica, stimate in euro 150,00.
- Costi di ripristino dello stato dei luoghi euro 10.000,00.



- Presentazione SCIA per demolizione euro 3.000,00.
- Presentazione SCIA tardiva euro 2.000,00
- Aggiornamento catastale euro 300,00.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

I pesi che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quelli che potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione sono i seguenti:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.¹
- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile.²
- Imposta di bollo di €. 59,00.³

Cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

Iscrizioni

- Iscrizione d'ipoteca n. 3162/470 del 06.02.2025, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria originaria a garanzia di mutuo rogato dal Notaio OMISSIS del 01.03.2005 al rep. n. 12984/7295, in favore OMISSIS con sede in Bologna - codice fiscale 12931320159 e contro OMISSIS per la complessiva somma di Euro 130.000,00 (capitale di Euro 65.000,00) Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile oggetto d'esecuzione.
- Iscrizione d'ipoteca n. 9787/3915 del 23.03.2005 in favore della OMISSIS Repertorio 113037/71 del 15/03/2005, **non rinnovata**.

¹ art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1

² decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13

³ decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3



Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Pignoramento notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Napoli il 24.02.2011 Rep. n. 339, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 05.07.2011 ai nn. 19144/13306 di formalità in favore OMISSIS con sede in Roma - e contro OMISSIS (Il suddetto pignoramento iscritto al ruolo con R.G.es 293/2011 è stato dichiarato improcedibile con provvedimento del 16/11/2012 del GE dott. Antonio Casoria).
- Pignoramento notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Napoli il 02.05.2025 Rep. n. 2695, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 04.06.2025 ai nn. 16254/12411 di formalità in favore OMISSIS con sede in Roma - codice fiscale OMISSIS e contro OMISSIS, sull'immobile oggetto della procedura.

QUESITO 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per quanto complessivamente emerso, l'immobile in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito.

QUESITO 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Gli immobili non rientrano tra i terreni gravati da usi civici e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.



QUESITO 11. Fornire ogni informazione sulle spese di gestione dell'immobile:

Durante l'accesso, il sig.re OMISSIS ha dichiarato che non esiste un'amministrazione condominiale. Gli ausiliari hanno tentato di raccogliere ulteriori informazioni, contattando il locatario, sig. OMISSIS, e interpellando altri condomini; tuttavia, non sono state fornite indicazioni precise e non è stato indicato il nome di alcun amministratore di condominio.

QUESITO 12. Valutare complessivamente i beni.

È d'uopo una premessa.

L'immobile attualmente, come relazionato al paragrafo 6. della presente relazione, pur essendo adibito ad abitazione, non è dotato dei requisiti minimi dell'abitabilità, pertanto verrà valutato come negozio.

Premesso ciò, lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il giusto prezzo di vendita, pertanto la valutazione può essere fatta con il metodo di *stima sintetica* che si effettua in base ai parametri tecnici, cioè metro cubo vuoto per pieno a vano, e metro quadro di superficie coperta o utile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche di quello da stimare; pertanto la stima sintetica è riferita al parametro €/mq assumendo i valori desunti da un'accurata indagine di mercato svolta ad attingere informazioni da operatori del settore immobiliare, quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri nelle strutture interne di catene di franchising come Remax e Tecnocasa, valori di mercato rilevabili da siti internet (fra cui l' OMI dell' Agenzia del



Territorio) e pubblicazioni specializzate

Nella particolare zona in cui si trova l'immobile (zona definita E/34 Suburbana/SECONDIGLIANO (Centro Storico dall' OMI) e per la categoria C/1 – Negozi – Botteghe le quotazioni secondo l' OMI e il Borsino immobiliare sono le seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	335	680	L	1,4	2,8	L
Negozi	Normale	1250	2500	L	6,3	12,5	L

Quotazioni del Borsino Immobiliare

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo Euro 1.176	Valore medio Euro 1.868	Valore massimo Euro 2.559

Nel caso specifico degli immobili oggetto di causa si ritiene opportuno scegliere un criterio di stima sintetica con coefficienti di merito in base ai parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie coperta abitabile, assumendo i prezzi medi unitari di mercato vigenti nella zona per immobili analoghi, aventi più o meno le stesse caratteristiche di quello da stimare.

Date le caratteristiche dell'immobile e del fabbricato:

- *caratteristiche posizionali estrinseche* dovute all'ubicazione rispetto alla strada del centro abitato, efficienza dei servizi pubblici, salubrità del luogo;
- *caratteristiche posizionali intrinseche* dovute all'esposizione, luminosità e soleggiamento;
- *caratteristiche tecnologiche* dovute alla rifinitura e stato di conservazione



dell'immobile, grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;

- *caratteristiche produttive* dovute alla redditività o meno dell'immobile ed in particolare a situazioni di sfitti o connesse ad un regime vincolistico.

I cui coefficienti sono stati desunti dalla tabella pubblicata da C. Forte in "Principi di economia ed estimo" e qui riportati:

	max%	min%
- caratteristiche posizionali estrinseche	Kpe 35%	Kpe 5%
- caratteristiche posizionali intrinseche	Kpi 25%	Kpi 5%
- caratteristiche tecnologiche	Kt 30%	Kt 10%
- caratteristiche produttive	Kp 10%	Kp 5%

La sottoscritta ritiene che l'immobile catastalmente appartiene alla categoria C/1 - negozi- considerando i valori massimi dei negozi delle quotazioni OMI- euro 2.500,00 - e i valori massimi delle abitazioni civili delle quotazioni del Borsino Immobiliare - euro 2.559,00 - si ottiene un valore a mq medio - massimo di **euro 2.529,50**.

Ne consegue: **Prezzo a mq. in euro 2.529,50**; per cui:

- caratteristiche posizionali estrinseche	.. Kpe 0.20
- caratteristiche posizionali intrinseche	.. Kpi 0.10
- caratteristiche tecnologiche	Kt 0.10
- caratteristiche produttive	<u>Kp 0.08</u>
Tot.	K 0.48

E quindi il valore di mercato risulta:

$$V.m. = 2.529,5 \text{ €/mq} \times 48\% = \text{€ } 1.214,16$$

Tenuto conto che l'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq.42.00, il valore dell'immobile risulta essere:

$$1.214,16 \text{ €/mq} \times 42,00 \text{ mq} = \text{euro } 50.994,72$$



L'immobile è occupato sine titulo.

Adegamenti e correzioni della stima:

Stima immobile	euro	50.994,72-
Costi per il ripristino dello stato dei luoghi	euro	10.000,00 -
APE	euro	150,00 -
SCIA	euro	3.000,00 -
CILa tardiva.....	euro	2.000,00 -
DOCFA.....	euro	300,00 -
Riduzione (10%) per assenza di garanzia per vizi occulti	euro	5.099,47-
Prezzo base d'asta	euro	30.445,25 ~ euro 30.000,00
(euro trentamila/00)		

QUESITO 13. Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione: sia della sola quota.

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa bensì la piena proprietà dell'immobile.

QUESITO 14 Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 27.07.1983 con il sig.re OMISSIS; con atto in data 02.04.2004 rep. 10716 a rogito OMISSIS gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni; con provvedimento del Tribunale di Napoli n. 31483/2012 in data 21.02.2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.



L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d' indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 04.02.2026

L'esperto stimatore
Arch. Diana Caldarone

