TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione XIV
G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo

Credit Agricole Italia S.p.a. / OMISSIS

R.G.N° 248/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il CTU

Arch. Emilio Porcaro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1. Premessa
2. Esito del controllo preliminare
3. Quesito 1 identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento
4. Quesito 2 individuazione beni componenti ciascun lotto
5. Quesito 3 identificazione catastale del bene pignorato
6. Quesito 4 procedere a schema sintetico-descrittivo lotto
7. Quesito 5 ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato
8. Quesito 6 verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio
9. Quesito 7 indicazione stato di possesso attuale dell'immobile
10. Quesito 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
11. Quesito 9 verifica di bene pignorato su suolo demaniale
12. Quesito 10 verifica di pesi od oneri di altro tipo
13. Quesito 11 informazioni sulle spese di gestione dell'immobile
14. Quesito 12 valutazione del bene
15. Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato
16. Quesito 14 certificazione di stato civile
17. Conclusioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

Con ordinanza del 12/09/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Ludovica Russo della Sezione XIV del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli ed al n. 13524 dell'Albo dei C.T.U di questo Tribunale -, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 248/2024 promossa da **CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA** contro **OMISSIS** proprietaria del cespite oggetto di esecuzione e per la stima dello stesso, oggetto del pignoramento, ubicato in via Vico Nocelle n.57 H, piano terra fronte strada.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa da **CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA** con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 nn.OMISSIS del 01/07/2024.

Lo scrivente prestato giuramento di rito dava poi inizio alle operazioni peritali preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso all'immobile.

RISPOSTE AI QUESITI

2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC

In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 248/2024.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn.OMISSIS, relativa al pignoramento in atto. Si rappresenta che la nota di trascrizione del pignoramento ed il pignoramento stesso, sono stati effettuati sui pregressi dati catastali del cespite il quale, al momento del mutuo a cui è seguita successiva azione di bonifica identificativi effettuata dall'agenzia delle entrate stesse, aveva una identificazione di particellare (522) diversa dall'attuale (96), ma risulta corrispondenza dell'identificazione del cespite. Tanto si segnala per quanto necessario con analisi che saranno maggiormente effettuate nel corso dell'elaborato peritale.

Dalla certificazione notarile sostitutiva si evince che l'immobile proviene da atto di compravendita per notaio Giuseppe Di Transo in data OMISSIS e trascritto il giorno OMISSIS, riportato in catasto, all'attualità, alla sezione del Comune di Napoli:

1) **Sez. AVV. foglio 10, alla particella 96, sub 3, cat. C/1.**

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale si precisa che lo scrivente ha verificato la continuità delle trascrizioni relative al ventennio ed anche ultraventennio, reperendole presso il sistema Sister della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore procedente non era presente né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico dell'immobile, né planimetria catastale, i quali sono stati acquisiti in via telematica tramite il servizio "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, come da allegati alla presente.

Si fa presente che la visura storica dell'immobile riporta gli stessi dati catastali relativi all'attualità presenti nel pignoramento e gli storici con gli eventuali cambi avvenuti nel tempo.

Deve ancora evidenziarsi che il creditore procedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutata.

Quanto alla verifica tecnica dell'immobile in oggetto lo scrivente, in data 12/10/2024, tanto avendo concordato con il custode giudiziario, si recava presso il cespite per rilevarne la consistenza, la conformità con i dati catastali e per l'effettuazione del rilievo planivolumetrico, riuscendo ad eseguire accesso. All'accesso eseguito era presente il marito dell'esecutata, identificato all'interno del verbale d'accesso, e il custode nominato dalla S. V. Ill.ma.

Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

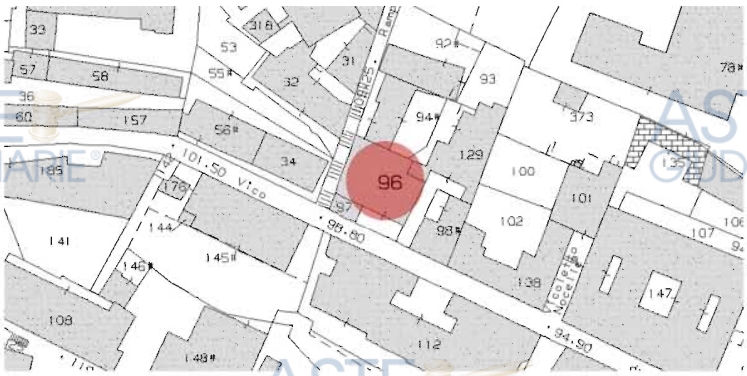
QUESITO N.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento

Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente e da quella acquisita dallo scrivente, l'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un diritto reale di piena ed intera proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'esecutata, in piena corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato ove l'immobile è collocato, si procede a sovrapposizione di mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps.



Identificazione fabbricato vax

Identificazione tramite foto satellitare

Sovrapposizione delle due carte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possa considerare il cespite, con dati catastali

Sez. AVV, foglio 10, alla particella 96, sub 3, cat. C/1.

quale **lotto unico.**

Confina a nord con altra unità immobiliare (su planimetria catastale indicata "casa del portiere"), a sud con vico Nocelle, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Si riporta inoltre, al fine della identificazione effettuata dallo scrivente, la vax del mappale terreni su cui il fabbricato si eleva.

Vax

QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

Il Cespite è ubicato nella città di Napoli, al civico 57 H di vico Nocelle, posto al piano terra fronte strada all'interno di un edificio definibile "a blocco", avente accesso dalla medesima via.

Il Cespite, con dati catastali:

Sez. AVV, foglio 10, alla particella 96, sub 3, cat. C/1.

Mappale terreno foglio 97, particella 96

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risulta posto all'interno di una unità edilizia di recente formazione, cosi come indicato da c.d.u. richiesto all'apposito ufficio del Comune di Napoli, costituita da quattro livelli fuori terra con sistema di fabbricato di tipologia "a blocco".

Il cespite, oggetto di pignoramento, confina a nord con altra unità immobiliare (su planimetria catastale indicata "casa del portiere"), a sud con vico Nocelle, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

L'ingresso al cespite, attualmente adibito a mini-market, è da fronte strada:

1) Ambiente 1 di 21 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,78 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

Presenta areazione naturale data dall'ingresso stesso da fronte strada e presenza di finestra a nastro alta di 20 cm di altezza per 2,7 m di lunghezza;

2) Ambiente 2 di 3,6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,78 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali. Non presenta areazione naturale

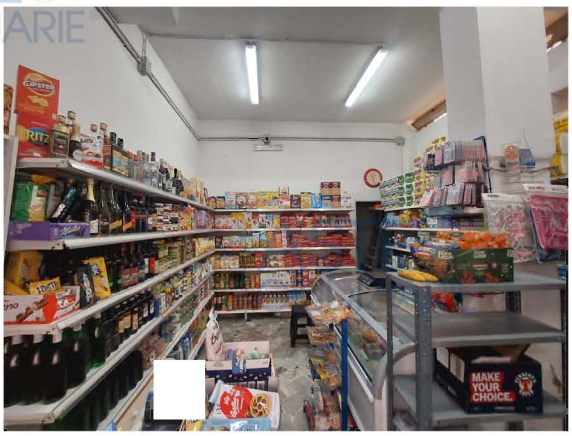
3) Bagno di 2,5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,26 m data la presenza di mezzanino utilizzato con funzione di spazio deposito. L'ambiente si presenta in buone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

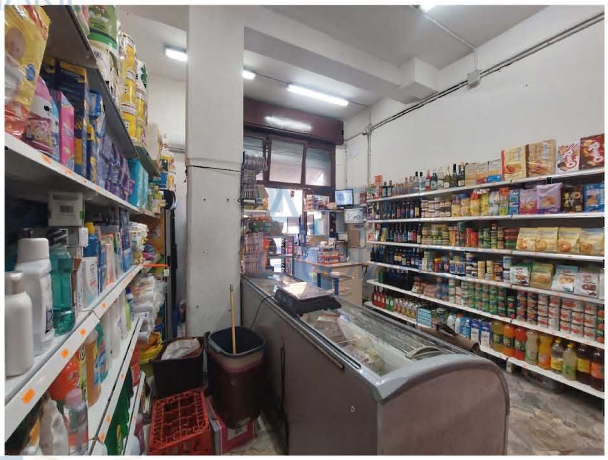
In totale il cespite consta di 2 vani più servizio per una superficie utile netta calpestabile di 27 mq. Lo scrivente ha verificato carenza di attestato di prestazione energetica con costo che verrà calcolato in detrazione nella valutazione. Tanto si evidenzia per quanto necessario.

Ingresso al cespite



Ambiente 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ambiente 1

Bagno visto da ambiente 2

Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza dell'immobile:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister la planimetria catastale del cespite:

Sez. AVV, foglio 10, alla particella 96, sub 3, cat. C/1

Lo scrivente informa, inoltre, che in fascicolo non era presente la visura storica del cespite che è stata di conseguenza reperita.

Dalla visura storica dell'immobile risulta quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/09/2024
Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 10 Particella 96 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Foglio 97 Particella 96
Foglio 97 Particella 97

Classamento:
Rendita: Euro 1.118,54
Zona censuaria 6,
Categoria C/1[3], Classe 6, Consistenza 26 m²
Sez. Urb. AVV Foglio 10 Particella 96 Subalterno 3
Indirizzo: VICO DELLE NOCELLE n. 57/H Piano T
Dati di superficie: Totale: 31 m²

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

> Indirizzo

dall'impianto al 08/05/2017 Immobile predecessore Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. AVV Foglio 10 Particella 522 Subalterno 3 VICO DELLE NOCELLE n. 57H Piano T Partita: 136413	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 08/05/2017 Immobile attuale Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. AVV Foglio 10 Particella 96 Subalterno 3 VICO DELLE NOCELLE n. 57H Piano T	Variazione del 08/05/2017 Pratica n. NA0154114 in atti dal 08/05/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56624.1/2017) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez avv fgl 10 pla 522 sub 3 per allineamento mappe

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. AVV Foglio 10 Particella 522 Sub. 3

1. dall'impianto al 08/04/1999 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 08/04/1999 al 12/05/2011 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 08/04/1999 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 8116 registrato in data - VENDITA - Pratica n.
dal 12/05/2011 al 08/05/2017 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 12/05/2011 Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. AVV Foglio 10 Particella 96 Sub. 3

	4. del 08/05/2017 Pratica n. in atti dal BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56624.1/2017) **Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente può affermare che sussiste esatta corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Si riporta che i dati catastali corrispondono con il cespite oggetto di pignoramento:

Sez. AVV, foglio 10, alla particella 96, sub 3, cat. C/1

Inoltre quanto alla bonifica identificativo catastale lo scrivente rappresenta che tale bonifica è relativa a correzione di errore dell'indicazione della particella, tanto anche risultante da quanto relativo ai dati di mappale catastale che corrispondono con la particella attuale ossia la 96.

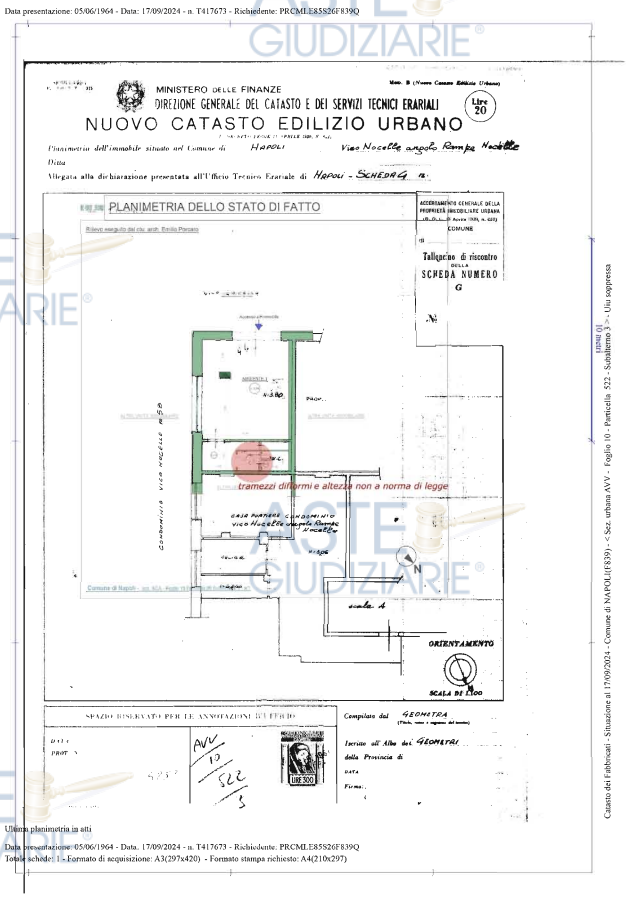
Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/09/2024
Dati identificativi: Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **AVV** Foglio **10** Particella **522** Subalterno **3**
Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C
Indirizzo: VICO DELLE NOCELLE n. 57H Piano T
Variazione in soppressione del 08/05/2017, pratica n. NA0154114, in atti dal 08/05/2017 - - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE(n.56624.1/2017)
La dichiarazione di BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE ha:
Comune: **NAPOLI (F839) (NA)**
- costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. AVV *Foglio* **10** *Particella* **96** *Subalterno* **3**
- soppresso i seguenti immobili: Sez. Urb. AVV *Foglio* **10** *Particella* **522** *Subalterno* **3**

Si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria con difformità relative a:

- Distribuzione spazi interni non conforme per difformità tramezzatura
- Altezza non a norma di legge per spazio bagno (presenza mezzanino)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale per la dovuta verifica:



Sovrapposizione con planimetria catastale

QUESITO N.4: procedere a schema sintetico-descrittivo lotto

Lotto unico : piena ed intera proprietà di immobile, ubicato in vico delle Nocelle n.57 H, Comune di Napoli, piano terra, al quale si accede da fronte strada corpo; dati catastali

Comune di Napoli, Sez. Avv, foglio 10, particella 96, sub 3, cat. C/1.

Il Lotto unico confina a nord con altra unità immobiliare (su planimetria catastale indicata “casa del portiere”), a sud con vico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nocelle, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare; il descritto stato dei luoghi non corrisponde nella sua interezza alla consistenza catastale in ordine al rilievo eseguito dal sottoscritto perito;

Risulta esservi Licenza Edilizia n. 1162/60, licenza ottenuta in virtù di richiesta con Pratica Edilizia n. 647/1960 di cui "..*non è stato possibile fornire copia degli atti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente l'immobile in esame*..", cosi come da certificato emesso dall'Ufficio Tecnico dell'Edilizia privata e che è stata possibile verificare la corrispondenza dallo schedario.

Allo stesso tempo non è stato possibile verificare presenza di pratiche di Agibilità, da ricerche effettuate, come verificato presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli che ha rilasciato relativa certificazione; non risulta esservi presenza di istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria o di Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dall'Ufficio Condono, cosi come richiesto presso gli Uffici Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli con relativo riscontro, né azioni dell'Ufficio Antiabusivismo Edilizio.

Il lotto ricade in zona A della Variante al PRG del Comune di Napoli.

Prezzo Base **Lotto unico** euro: **50.000,00**

(cinquantamila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Le variazioni di proprietà intervenute sul bene oggetto del pignoramento nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso sono state relative al passaggio di proprietà:

1) All'esecutata da OMISSIS nato a OMISSIS, a seguito di atto di compravendita rogato da notaio Giuseppe Di Transo del OMISSIS avente repertorio OMISSIS e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il OMISSIS ai nn.OMISSIS.

   Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

2) Ad OMISSIS da OMISSIS nato a Napoli il OMISSIS, OMISSIS, NOMISSIS , a seguito di atto di divisione del patrimonio rogato da notaio Loredana Grimaldi il OMISSIS avente repertorio OMISSIS e trascritto presso la C.R.I. di Napoli il OMISSIS.

   Si allega trascrizione all'elaborato del detto atto.

Non essendo il ventennio coperto con tali atti (indicati nella relazione notarile) poiché l'atto del 1999 non è atto inter-vivos lo scrivente ha proseguito nella storia ultraventennale dei passaggi di proprietà:

3) Agli eredi OMISSIS sopra indicati il cespite giungeva a seguito di successione dai genitori deceduti (in comunione dei beni) da:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OMISSIS nata a OMISSIS e deceduta il OMISSIS , con denuncia di successione trascritta il OMISSIS ai nn.OMISSIS e successiva denuncia di successione che sostituisce ed integra la prima trascritta presso la C.R.I di Napoli il OMISSIS . Si allega trascrizione all'elaborato del detto atto.

Michele OMISSIS nato a OMISSIS e deceduto il OMISSIS con denuncia di successione trascritta il OMISSIS ai nn.OMISSIS e successiva denuncia di successione che sostituisce ed integra la prima trascritta presso la C.R.I di Napoli il OMISSIS ed accettazione tacita di eredità trascritta il OMISSIS con trascrizione ai nn.OMISSIS . Si allegano le trascrizioni all'elaborato del detto atto.

4) Infine a OMISSIS da OMISSIS a seguito di atto di compravendita rogato da notaio Luciano Di Transo del OMISSIS e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli OMISSIS. Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

QUESITO N.6: verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'immobile appartiene ad unità edilizia di recente formazione di nessuna valenza storico-artistica.

Si svolgerà una preventiva analisi per l'immobile con dati catastali:

Sez. AVV, foglio 10, alla particella 96, sub 3, cat. C/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato come da certificato di destinazione urbanistica richiesto agli uffici preposti risulta:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella ***zona A*** – ***insediamenti di interesse storico*** disciplinata dall'***art.26*** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come ***Unita' edilizie di recente formazione*** - ***art.124***;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle ***aree di interesse archeologico***;

Dallo studio degli atti e dall'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Napoli risulta quanto a seguire come da certificazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico preposto, rispetto a quanto richiesto:

PG/2024/ 863512 del 8 / 10 /2024

Al Sig. EMILIO PORCARO
emilioporcaro@pec.it

Oggetto: Richiesta informazioni titoli edilizi abilitativi a seguito Ordinanza del Tribunale di Napoli – Rep. R.G.E. 248/2024.

Dati indicati dal richiedente:
ubicazione : Vico Nocelle 57.

Oggetto: Richiesta di accesso agli atti di cui alla nota PG/2024/804877.

Con riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti di cui alla nota sopra indicata, si conferma che per l'immobile di vico Nocelle 57 e' stata rilasciata la licenza edilizia n. 1162/1960 di cui alla pratica edilizia n. 647/1960.

Detta pratica edilizia, sebbene accuratamente ricercata negli archivi dell'Ufficio, tuttavia non e' stata rinvenuta e pertanto non e' possibile fornire gli atti richiesti.

Risulta, quindi:

Presenza di licenza edilizia n.1162 del 1960, derivante dalla pratica edilizia 647/1960 con cui il Comune rilasciava atto amministrativo per l'edificazione del fabbricato sito in Vico Nocelle n.57

Sulla base dei dati riferiti alla presenza di Licenza Edilizia n.1162/60 lo scrivente, appurando che non è possibile verificare né i grafici, né la licenza stessa, nè alcuna documentazione, poiché l'Ufficio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tecnico del Comune di Napoli attesta che non sono rinvenuti agli atti del Servizio, può solo indicare che il dato relativo a presenza di licenza edilizia (tanto confermato dal Comune di Napoli) ne può significare una regolarità in virtù dell'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "*l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco*" e che l'edificio ha iniziato la sua edificazione, se considerato in relazione alla licenza edilizia n.1162 del 1960, in data precedente al 01/09/1967.

Tale regolarità è da considerarsi **esclusivamente** all'immobile originario, ma non può essere riferibile alle trasformazioni avvenute sul bene, già indicate in Quesito 3 che risulterebbero carenti di atti amministrativi in virtù dei riscontri ottenuti dallo scrivente da parte degli Uffici Tecnici dell'Edilizia Privata che qui si riportano sulla base della modulistica che l'Ufficio fornisce al fine di tali ricerche:

In riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2024.

Le trasformazioni effettuate sul cespite difformi sono:

1) Difformità della distribuzione interna dell'immobile con tramezzi in posizione differente da quanto presente nella planimetria catastale con creazione di nuovi ambienti.
2) Altezza interna ambiente bagno non a norma di legge per presenza mezzanino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si reputa che per quanto concerne il punto 1 sia considerabile che tale intervento potrebbero essere ritenuti associabili a:

richiesta di pratica di CILA, riguardando la trasformazione della tramezzatura interna dell'immobile.

Ad ogni modo non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza in ambito di atti amministrativi richiesti per l'attuale conformazione, cosi come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che si renderebbe necessario effettuare un accertamento di conformità al fine di verificare se l'intervento possa essere sanabile o meno ed, in caso di non sanabilità, di applicazione del ripristino dello stato dei luoghi.

Di conseguenza tutta la situazione citata, ove presentata in una istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza, o meno, poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge.

All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del cespite.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si reputa che per quanto concerne il punto 2 sia considerabile che tale intervento potrebbero essere ritenuti associabili a:

l'altezza non a norma dell'area bagno vada a rapportarsi con i ***requisiti igienico-sanitari*** *principali dei locali d'abitazione* (G.U. n. 190 del 18 Luglio 1975) e si specifica che i parametri da rispettare per le **altezze minime**, come già citato nella **legge 457/78** sia per la parte superiore che per quella inferiore devono essere le seguenti : "*altezza minima interna utile dei locali destinati ad abitazione è fissata in **2,70 m** riducibili a **2,40 m** per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni e i ripostigli*", tanto va a riportarsi in una azione di ripristino con decurtazione a farsi al valore del cespite.

Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento, gli Uffici del Condono del Comune di Napoli e dell'Antiabusivismo del Comune di Napoli riscontrano che per i nominativi indicati (ovvero quelli reperibili dalle documentazioni in possesso dello scrivente) e per l'indirizzo ove è posto il cespite, non risultano depositate istanze o atti amministrativi. Lo scrivente allega al presente elaborato peritale tali riscontri ottenuti per lo studio della documentazione.

Si allega, inoltre, anche il certificato di destinazione urbanistica richiesto ai prepositi Uffici del Comune di Napoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PG/2024/**807165** del 23/09/2024

All'arch. Porcaro Emilio
n.q. di CTU del Procedimento R.G.N. 248/2024

oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 97 p.lla 96**.

In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail ed acquisita con **PG/807138** del 23.09.2024, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 97 p.lla 96** per l'area come da voi individuata nell'allegato planimetrico vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), si attesta che

La Particella 96 del Foglio 97:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella ***zona A - insediamenti di interesse storico*** disciplinata dall'***art.26*** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come ***Unita' edilizie di recente formazione - art.124***;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle ***aree di interesse archeologico***;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici ***area a bassa instabilita'***;
- non rientra nel ***perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004*** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici ***"Agnano Camaldoli"*** (Dm 06.11.1995) e ***"Posillipo"*** (Dm 14.12.1995), ne' nella ***perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei*** (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella ***perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli*** (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/192

- rientra nel perimetro del ***centro edificato***, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

QUESITO N.7: indicazione stato di possesso attuale dell'immobile

Dall'accesso eseguito in data 12/10/2024, si è constatato che l'immobile è occupato dall'esecutata stessa e che ci si riporta a quanto dichiarato all'interno del verbale redatto dal custode giudiziario.

Non risulta presenza di contratti di locazione in essere per come richiesto dallo scrivente ai preposti uffici, con riscontri che si allegano.

QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In risposta al presente quesito si precisa che non sono presenti vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene diversi da quello originante la presente procedura espropriativa se non per quanto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riportato da ispezione ipotecaria effettuata

Elenco immobili

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana AVV Foglio 0010 Particella 00522 Subalterno 0003

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale LOREDANA GRIMALDI Repertorio
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale DI TRANSO GIUSEPPE Repertorio
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

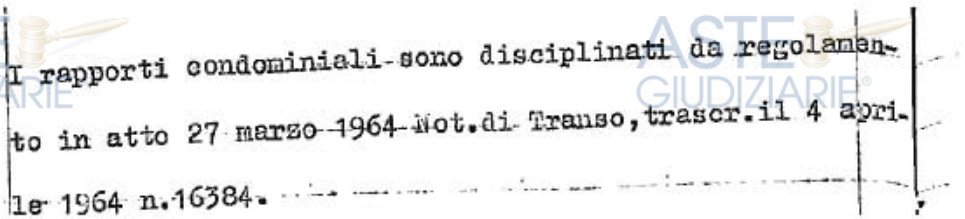
3. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale PEZZULLO DE FALCO NICOLETTA Repertorio
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2 (QUIETANZA E CONFERMA)

4. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente rappresenta che il pignoramento è stato effettuato sui pregressi dati identificativi catastali del cespite, rispetto agli attuali che hanno portato, come già descritto in perizia, ad una bonifica identificative del particellare che è variato dall'ex 522 all'attuale 96.

In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che esiste regolamento di condominio:


I rapporti condominiali sono disciplinati da regolamento in atto 27 marzo 1964 Not. di Transo, trascr. il 4 aprile 1964 n.16384.

Il fabbricato non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza di Napoli.

QUESITO N.9: verifica di bene pignorato su suolo demaniale

In merito al presente quesito si attesta che il bene oggetto del pignoramento non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N.10: verifica di pesi od oneri di altro tipo

Si può dichiarare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore dell'esecutata, come già evidenziato nei quesiti precedenti e verificato tramite l'atto di proprietà, oltre che da ulteriore documentazione reperita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie o di eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, si informa che lo scrivente ha inviato pec all'amministratore di condominio, al fine di ottenere informazioni, senza avere riscontri.

QUESITO N.12: valutazione del bene

La valutazione verrà effettuata adottando il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene quale risultato economicamente giustificabile tra la domanda e l'offerta. Un corretto sviluppo del metodo è supportato da indagini di carattere tecnico economico e deve tenere conto sia dell'appetibilità del cespite che di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, con particolare riferimento all'ubicazione nel contesto urbanistico ed alla consistenza planimetrica, ciò rifacendosi anche a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 575/2013 all'art. 4 comma 1, punto 76.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto una indagine di mercato prendendo dati da più fonti che trattano gli immobili della zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari alienati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

recentemente o in corso di trattativa. Saranno effettuati i valori di mercato dei cespiti appartenenti al lotto unico.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per **Lotto unico**:

Comune di Napoli,Sez. AVV, foglio 10, alla particella 96, sub 3, cat. C/1.

Mappale terreno foglio 97, particella 96

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti per un cespite avente valenza catastale quale C/1.

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 II semestre che nel Comune di Napoli per zona Nocelle attribuisce un valore di mercato, per negozi, un valore minimo di 1.550,00 €/mq ed un valore massimo di 3.100,00 €/mq. Data la qualità del cespite sarà utilizzato il valore medio tra i due ovvero 2.325,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Nocelle attribuisce un valore di mercato per negozi un valore medio pari a 2.075,00 €/mq che sarà utilizzato nella valutazione del cespite.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile buone condizioni pari a **2.200,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

(2.325,00+2.075,00/ 2 = 2.200,00 €/mq)

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9	0.9	1.980,00
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	1.980,00
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terra	0,85	0,85	1.870,00
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piani superiori intermedi	0,8		
Piano ultimo	0,75		
Piano interno con terrazzo	0,65		
Piano terra	0,6		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Servizi esterni comuni	0,7		
Servizi semplici	1	1	2.200,00
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9	0.9	1.980,00
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	2.200,00
In legno o muratura	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguato	1,1		
Sufficiente	1	1	2.200,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	2.090,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	2.200,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Senza box posto auto e cantinola	0,9	0.9	1.980,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	2.090,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0.9	1.980,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0.9	1.980,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	2.200,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
VALORE FINALE in c.t.		Euro /mq	2.066,00

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a **€/mq 2.066,00**, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superfice Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Superfici Principali:

Superfice utile netta calpestabile + superfice utile netta calpestabile al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superfice u.n.c. :27 mq

Superfice u.n.c al 10%: 2,7 mq –> 3 mq

27 mq + 3 mq= 30 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento: (vengono calcolati tutti i balconi privi di verande)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superfice Commerciale**: 30 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq **2.066,00** x 30 cifra che arrotondata è pari a = Euro 61.980,00 (sessantunomilanovecentottanta/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 6.198,00 che comporta un valore di euro 55.782,000 (cinquantacinquemilasettecentottantadue/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso (ACCERTAMENTO CONFORMITA' + RIPRISTINO STATO DI FATTO+APE) con un valore che viene calcolato in una percentuale del 10% di riduzione sul Valore di Mercato che ammonta ad euro 5.578,00 in detrazione che comporta un valore per l'immobile di euro 50.204,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(cinquantamiladuecentoquattro/00), che viene arrotondato a 50.000,00 euro (cinquantamila/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il **lotto unico** di euro **50.000,00** (cinquantamila/00).

QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa

QUESITO N.14: certificazione di Stato Civile o Visura Camerale

Si rappresenta che è stato reperito il certificato di stato civile , oltre al certificato di residenza storica dello stesso.

CONCLUSIONI LOTTO UNICO

Comune di Napoli, Sez. AVV, foglio 10, particella 96, sub 3, cat. C/1.

Prezzo base d'asta: 50.000,00

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009