



TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione V
G.E. Dott. Giulio Cataldi



PRISMA SPV S.R.L/ [REDACTED]

R.G.N° 261/2024



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il CTU

Arch. Emilio Porcaro
ASTE
GIUDIZIARIE®



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

1





- 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**





1. PREMESSA

Con ordinanza del 26/06/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giulio Cataldi della Sezione V 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, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N.



261/2024 promossa da [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED], proprietaria del seguente immobile con dati catastali :

- Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 23-p.la 434 -sub.2-a/5

Ubicato in vicoletto Pacella ai Miracoli n.28 (catastralmente indicato vicolo), in Napoli.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa da [REDACTED] con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 nn.15870/12339 del 29/05/2024.

Il giorno 28 giugno 2024 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in pari data, 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 arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524





sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 261/2024.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico non vi è presenza della nota di trascrizione 15870/12339 del 29/05/2024 relativa al procedimento di pignoramento in atto e che la stessa è stata inviata allo scrivente a seguito di richiesta.

Dalla certificazione notarile si evince che il cespite proviene, in proprietà all'esecutata, dal seguente atto:

- atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] in data 05/06/2006 e trascritto il 22/06/2006 ai nn.28830/13455.

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si precisa che lo scrivente procedeva ad effettuare accesso nel cespite oggetto del pignoramento in presenza del custode giudiziario.

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

Si riporta che la visura storica dell'immobile riporta gli stessi dati catastali attuali ed indicazione dei dati storici da cui deriva, così come indicato nell'atto di pignoramento e presente nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente.



Deve ancora evidenziarsi che il creditore procedente non ha depositato certificato di stato civile delle esecutata e che copia è stata reperita dallo scrivente. 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

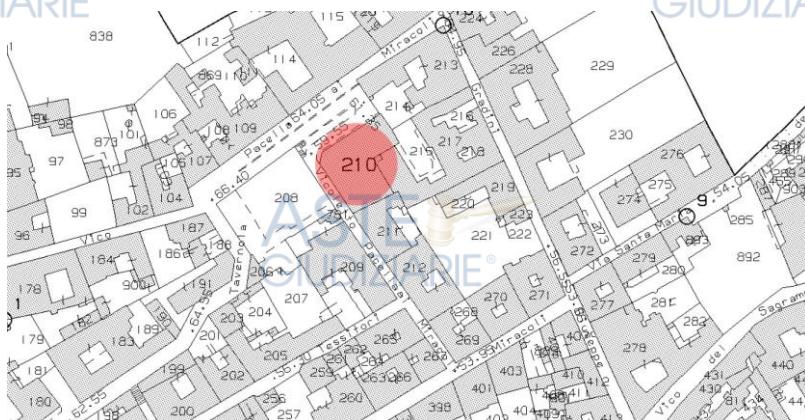
Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente e da quella acquisita dallo scrivente, l'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un diritto piena proprietà dell'esecutata.

Al fine dell'esatta individuazione del cespite oggetto del pignoramento lo scrivente procede a sovrapposizione del mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps al fine dell'individuazione del fabbricato ove il cespite è posto.

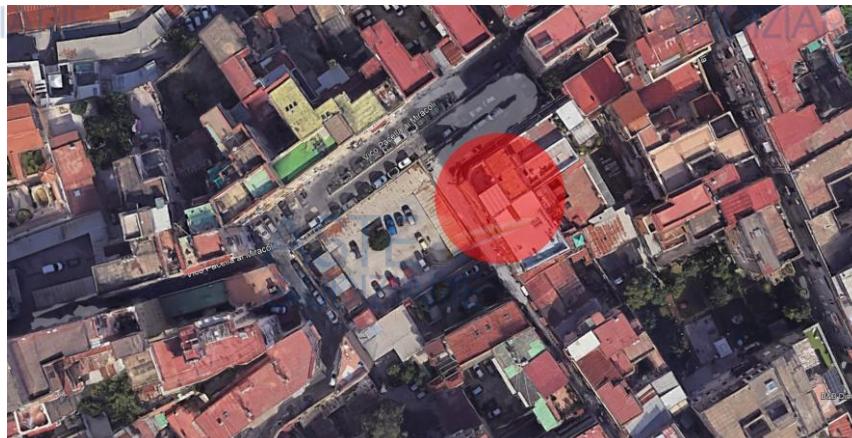
Si procede identificando il cespite riportando l'identificazione da vax catastale, la posizione fabbricato reperita da google maps e la sovrapposizione tra le due cartografie per la dovuta verifica. Nel caso specifico il cespite si identifica:

- Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 23-p.la 434 -sub.2-a/5

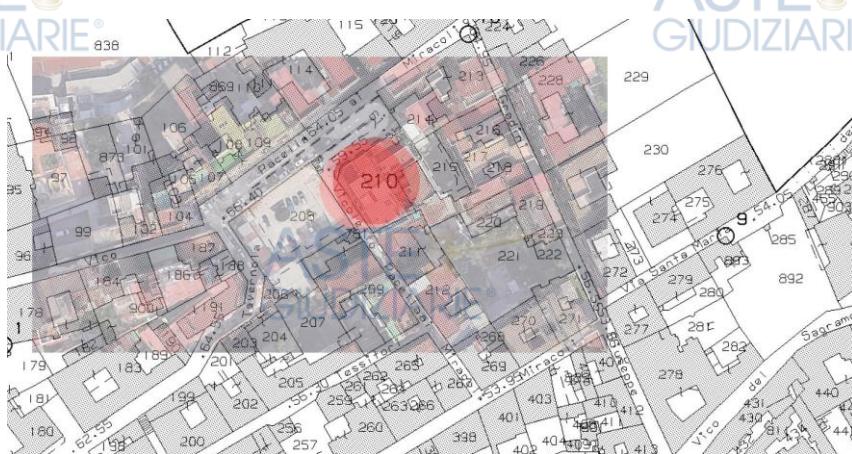




Identificazione Vax



Identificazione tramite foto satellitare



Sovrapposizione delle due carte



Lo scrivente informa che, al fine di una possibile vendita, si possa considerare il cespite oggetto del pignoramento in un **lotto unico** :

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

6





- Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 23-p.la 434 -sub.2-a/5;

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con Vicoletto Pacella ai Miracoli.



QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto



L'immobile del **lotto unico** è ubicato nella città di Napoli. E' posto in vicoletto Pacella ai Miracoli (in catasto indicato vicolo, ma verificato da planimetria catastale ed atto del notaio Iaccarino quale vicoletto) ed è ubicato al piano terra, fronte strada, di una unità edilizia di base otto-novecentesca di cinque livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "blocco".



Si effettuerà una descrizione degli ambienti componenti il **lotto unico**:



- Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 23-p.la 434 -sub.2-a/5

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con Vicoletto Pacella ai Miracoli.



Ambiente 1 di 10 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,81 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni ed è attualmente adibito con funzione di ingresso con divano a funzione di soggiorno; l'ambiente non presenta areazione naturale se non quella data dalla porta d'ingresso stessa ed un sovra-luce;





Ambiente 2 di 12 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso

soffitto h 3,81 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto; l'ambiente non presenta areazione naturale;

Ambiente 3 di 9 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso

soffitto h 3,81 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto; l'ambiente non presenta areazione naturale;

Bagno di 2 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto

h 2,48 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni e non presenta areazione naturale;

Ambiente 4 di 7 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso

soffitto h 3,81 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni ed è attualmente adibito con funzione di cucina; l'ambiente presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,30x1,50 m;

Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento risultano posti a norma rispetto alla normativa vigente con aggiornamenti a farsi.

Non si evidenzia presenza impianto di raffrescamento o riscaldamento di sorta.

In totale l'appartamento consta di 4 ambienti più servizio, per superficie utile netta calpestabile di 50 mq.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro,



come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



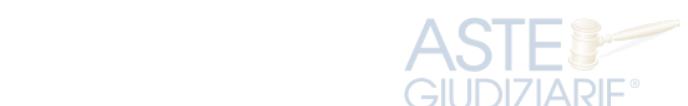
ingresso



ambiente 1



ambiente 2





ambiente 3



passaggio



bagno





cucina



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



Planimetria dello stato reale dei luoghi con rilievo dello scrivente

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

11



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



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 bene oggetto di pignoramento:



Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 23-p.la 434 -sub.2-a/5

Con associazione dati di mappale terreno



Mappale terreno foglio 78– p.la 210



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

Dalle visure storiche degli immobili del **Lotto Unico** risulta:

Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 23-p.la 434 -sub.2-a/5



Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/06/2024

Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. SCA Foglio 23 Particella 434 Subalterno 2



Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Foglio 78 Particella 210



Classamento:

Rendita: Euro 85,22
Zona censuaria 3,
Categoria A/5^a, Classe 6, Consistenza 1,5 vani
Sez. Urb. SCA Foglio 23 Particella 434 Subalterno 2
Indirizzo: VICO PACELLA AI MIRACOLI n. 28 Piano T
Dati di superficie: Totale: 67 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 67 m²





> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. SCA Foglio 23 Particella 434 Subalterno
2

Rendita: Lire 831

Zona censuaria 3

Categoria A/5^a, Classe 6, Consistenza 1,5 vani

Partita: 5520

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. SCA Foglio 23 Particella 434 Subalterno
2

Rendita: Euro 85,22

Rendita: Lire 165.000

Zona censuaria 3

Categoria A/5^a, Classe 6, Consistenza 1,5 vani

Partita: 5520

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SCA Foglio 23 Particella 434 Sub. 2

> 1.

dall'impianto al 05/06/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 2.

dall'impianto al 05/06/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 1.

(CF: [REDACTED])

nata a NAPOLI (NA) il 23/08/1947

dal 05/06/2006 al 05/06/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

> 1.

(CF: [REDACTED])

nata a NAPOLI (NA) il 23/08/1947

dal 05/06/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. Atto del 05/06/2006 Pubblico ufficiale
Sede POMPEI (NA) Repertorio n. 3144 -
COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)
Nota presentata con Modello Unico n. 13455.1/2006
Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 26/06/2006

3. VOLTURA D'UFFICIO del 05/06/2006 Pubblico
ufficiale Sede POMPEI (NA) Repertorio n.
3144 - TRASCRIZIONE N. 13455/2006 Voltura n.
94005.1/2006 Pratica n. NA0885235 in atti dal
13/11/2006



Lo scrivente ha verificato 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.



Lo scrivente segnala che nella visura catastale vi è indicato "vicolo", mentre dagli atti di compravendita e dalla planimetria catastale





3- presenza tramezzi non presenti in catasto



Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

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

Lotto Unico : piena proprietà di cespite ubicato in Vicoletto Pacella ai Miracoli n.28, in Napoli, piano terra fronte strada, dati catastali:

Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 23-p.la 434 -sub.2-a/5

In totale l'appartamento consta di 4 ambienti più servizio, per superficie utile netta calpestabile di 50 mq.

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con Vicoletto Pacella ai Miracoli.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Risulta:

Il fabbricato risulta di matrice otto-novecentesca che ne comporta una regolarità dal punto di vista edilizio poiché precedente anche al primo piano regolatore del Comune di Napoli del 1935; ovviamente tali indicazioni riguardano l'immobile originario e non le conformazioni attuali.

Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità.

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.

Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento, i prepositi uffici del condono edilizio e dell'antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli riscontrano che per i nominativi indicati e la via ove è sito il cespote, nelle richieste di accesso agli atti effettuate, non risultano depositate istanze, né atti amministrativi.

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL, licenze edilizie, a seguito di richiesta di accesso agli atti, per l'attuale configurazione del cespote.

Ricade in zona omogenea A dell'attuale variante al Prg del Comune di Napoli e ricade in area sottoposta a vincolo archeologico, così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **53.186,00**
(cinquantatremilacentottantasei/00).



QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne il cespote del lotto unico:

Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 23-p.lla 434 -sub.2-a/5





Le variazioni di proprietà intervenute sul bene oggetto del pignoramento nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso, con indicazione anche di atto ultraventennale, sono state relative ai seguenti passaggio di proprietà da:

1) [REDACTED] fu [REDACTED] a [REDACTED] nato a

Napoli il 02/12/1922 ed [REDACTED] nata a Napoli il

06/03/1919 a seguito di atto di deposito di testamento olografo rogato da notaio [REDACTED] del 08/03/1955

e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 3 il 21/03/1955 ai nn.7935/6051.

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

2) [REDACTED] nato a Napoli il 02/12/1922 (deceduto il

26/04/1994) per ½ di piena proprietà ad [REDACTED],

nata a Napoli il 11/05/1921 per i 3/18 di proprietà; [REDACTED]

[REDACTED], nato ad Afragola il 07/11/1952, per i 2/18 di proprietà; [REDACTED], nata ad Afragola il 02/01/1955, per

i 2/18 di proprietà; [REDACTED], nato a Napoli il

26/06/1963, per il 2/18 di proprietà, a seguito di dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Napoli 3 il

19/10/2006 ai n.3386/4651/6 e trascritta presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il

09/07/2009 ai nn. 29219/ 21389.

Lo scrivente ha reperito copia della trascrizione del detto atto.



All'interno della trascrizione (nel quadro d) viene indicata la seguente indicazione

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

EREDITI DEVOLUTA PER LEGGE AL CONIUGE ED AI FIGLI. LA PRESENTE . MODIFICATIVA DELLE PRECEDENTI VOL.3672 N.7338 E VOL.4630 N.1229 PER ERRATA UBICAZIONE IMMOBILE N. 16 DA VIA TORINO A VIA VENEZIA;QUOTA DI POSSESSO IMMOBILE 27 E 28 DA 43/100 A 1/2 TUTTO IL RESTO NON VARIA.

Inoltre il notaio della certificazione notarile indica
“...successioni trascritte rispettivamente con formalità 30045
del 14/11/2008 e formalità 3893 del 18/02/2008....”

Relativamente a quanto indicato nella sezione D.

3) Da [REDACTED] (per quota di 2/18), [REDACTED]
(per quota di 9/18), [REDACTED] (per quota di 3/18),
[REDACTED] (per quota di 2/18) e [REDACTED] (per
quota di 2/18) all'esecutata [REDACTED] a seguito di atto di
compravendita rogato da notaio [REDACTED] del
05/06/2006 rep.3144/1061 e trascritto presso la Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Napoli il 22/06/2006 ai
nn.28830/13455.

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

Il notaio [REDACTED], inoltre, effettuava l'accettazione tacita di
eredità (insieme al sopracitato atto di compravendita) trascritto
alla C.R.I. di Napoli 1 il 22/06/2006 ai nn.28830/13454.

Tali atti sono stati reperiti dallo scrivente.

Lo scrivente precisa che l'atto del 1955 rogato dal notaio [REDACTED],
indicato nella certificazione notarile del ventennio quale atto
arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524



ultraventennale, non risulta essere un atto inter vivos, trattandosi di deposito di testamento, e da ciò ne consegue che lo scrivente ha rinvenuto ulteriore atto al fine di ricreare continuità di atto inter vivos, andando ad eseguire ricerche sul soggetto [REDACTED] e reperendo atto del 15 settembre 1940 rogato da notaio [REDACTED] Bartella [REDACTED]

[REDACTED] e trascritto presso la C.R.I. di Napoli 3 il 05/10/1940 ai nn. 21740/14289, con il quale il sig. [REDACTED] fu [REDACTED] viene indicato quale comproprietario dell'immobile [REDACTED] oggetto di pignoramento.

Lo scrivente rappresenta, inoltre, che, avendo reperito copia integrale del detto atto nello stesso si evince che precedentemente a tale atto il fabbricato stesso non esistesse, essendo indicato quale "...nuova costruzione..." e che lo stesso fabbricato fosse indicato a ditta dello stesso [REDACTED] Davide Bergamo. Inoltre lo scrivente, avendo effettuato ispezione su persona del detto [REDACTED] nel periodo storico che va da fine 1800 sino al 1955 (anno di decesso del detto [REDACTED]), ha verificato che unico atto a favore è quello sopra indicato del 1940, non essendovi ulteriori atti trascritti a favore del detto [REDACTED]. Tanto si segnala per quanto necessario.

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

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

Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 23-p.la 434 -sub.2-a/5



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

La Particella 210 del Foglio 78:

- 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;
- è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come **Unita' edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.92**;
- 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:

Oggetto: Richiesta informazioni titoli edilizi abilitativi a seguito Ordinanza del Tribunale di Napoli
– Rep. R.G.E. 261/2024.

Dati indicati dal richiedente:

ubicazione : vicoletto Pacella ai Miracoli 28 piano T.



Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/613827 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio, si sono avute le seguenti risultanze:

Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta, per i nominativi indicati.

Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta, per i nominativi indicati.



Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.



Risulta, quindi:

che Il fabbricato è di matrice otto-novecentesca e ciò ne può comportare una regolarità dal punto di vista edilizio poiché il complesso risulterebbe edificato precedentemente anche al primo piano regolatore del Comune di Napoli del 1935, tanto è da intendersi

anche quale 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”*, poiché l'edificio





è precedente anche a tale data e che l'edificio risulta costruito in data precedente al 01/09/1967.

Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità.

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:

OGGETTO: Richiesta PG/2024/613827 del 09.07.2024 – esistenza pratiche telematiche (SCIA – DIA - CIL) dal 2010 al 2024 – vicoletto Pacella ai Miracoli, 28 – Bergamo Elena ed altri.

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 cespote difformi sono:

- 1- apertura vano vetrato non presente in catasto
- 2- trasformazione su muratura portante, con eliminazione parte di muratura
- 3- presenza tramezzi non presenti in catasto

Si reputa che per quanto concerne il punto 3 sia considerabile che

tale intervento potrebbe essere ritenuto associabile 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, così 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.

Si reputa che per quanto concerne il punto 1 e 2 sia considerabile che tali difformità siano associabili a:

tipologie di lavori assoggettate al regime di permesso di costruire ex art. 10, comma 3, lettera c) del Testo Unico Edilizia, come di seguito si riporta: *“gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche*



del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni”.

Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza in ambito di permesso di costruire (oltre che necessaria presentazione di pratiche di calcolo strutturale al genio civile per rimozione di parti di muratura portante, apertura in muratura portante per vani di passaggio, elementi vetrati) così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che la normativa prevede il ripristino dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, 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.

Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, per il ripristino, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

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, il certificato di destinazione urbanistica richiesto ai prepositi Uffici del Comune di Napoli:



PG/2024/623402 del 11/07/2024

All'arch. Emilio Porcaro
n.q. di CTU del Procedimento R.G.N. 261/2024

oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al NCT fg 78 p.la 210 (correlato da visura per immobile al NCEU Sez. SCA Fg 23 P.la 434)

In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail ed acquisita con PG/623385 del 11.07.2024, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 78 p.la 210**, 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 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 Aeroporale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), si attesta che

La Particella 210 del Foglio 78:

- 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;
- è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come **Unita' edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.92**;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico**;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area a bassa instabilità**;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, né' nei perimetri dei piani territoriali paesistici **"Agnano Camaldoli"** (Dm 06.11.1995) e **"Posillipo"** (Dm 14.12.1995), né' nella **perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei** (Dprc n.782 del 13.11.2003), né' nella **perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli** (Dprc n.392 del 14.07.2004).

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

- 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

Lo scrivente, a seguito dell'accesso effettuato, ha verificato, e così anche riportato nel verbale in fase di II accesso da parte del custode giudiziario, che il cespote oggetto del pignoramento è occupato da soggetti terzi, con presenza di contratto di locazione con registrazione in data 19/06/2024.

Lo scrivente rappresenta che il pignoramento è stato trascritto in data 29/05/2024 e ne consegue che il contratto non è opponibile alla procedura.

Così come richiesto dalla S.V.III.ma si è provveduto al calcolo del canone di locazione. Nello specifico viene calcolata una superficie commerciale di 55 mq (s.u.n.+s.o.).

Da ciò è possibile calcolare il canone di locazione adottando i valori dati dalla zona ove è posto il cespote sulla base dei valori dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare andando a reperire rispettivamente il valore minimo ed il valore minimo in fascia media, ottenendo valore, a seguito di media aritmetica, pari a 5 euro al metro quadrato. Moltiplicando quindi:

$55 \text{ mq} \times 5 = 275,00 \text{ euro al mese quale valore per il canone di locazione.}$

Per quanto concerne l'indennità di occupazione si consideri l'art. 6 comma 1 della L. n. 431 del 1998 e la sentenza della Cassazione civile sez. III 19 marzo 2007 n. 6468, che reputa congruo una



decurtazione del 20% rispetto al canone di locazione, ottenendo quindi:

311,00 euro (canone di locazione) - 20%di 275,00 euro=

275,00 – 55,00 = 220,00 euro al mese quale indennità di occupazione.



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

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.

Da ispezione ipotecaria risulta quanto a seguire:

1. TRASCRIZIONE del 22/06/2006 - Registro Particolare 13454 Registro Generale 28829
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3144/1061 del 05/06/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 22/06/2006 - Registro Particolare 13455 Registro Generale 28830
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3144/1061 del 05/06/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 22/06/2006 - Registro Particolare 11244 Registro Generale 28831
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3145/1062 del 05/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 18/02/2008 - Registro Particolare 3893 Registro Generale 6035
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1229/4630 del 05/04/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 14/11/2008 - Registro Particolare 30045 Registro Generale 44744

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 7338/3672 del 25/10/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico



6. ISCRIZIONE del 10/03/2009 - Registro Particolare 2297 Registro Generale 14104
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 109202/71 del 27/02/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99
e dal d.lgs. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1370 del 22/04/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE del 09/07/2009 - Registro Particolare 21389 Registro Generale 29219
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3386/4651 del 19/10/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 07/08/2012 - Registro Particolare 16488 Registro Generale 21811
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 19060 del 13/07/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 29/05/2024 - Registro Particolare 12339 Registro Generale 15870
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 5778 del 15/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



In merito all'esistenza di regolamento condominiale lo scrivente chiedeva informazioni all'attuale amministratore di condominio il quale, a seguito di richiesta via pec da parte dello scrivente, dava riscontri informando:





Oggetto: Richiesta situazione oneri condominiali gravanti sull'unità immobiliare proprietà [REDACTED]

Lo scrivente nella qualità di amministratore del Condominio in Napoli V.tto Pacella ai Miracoli n.34, in relazione al procedimento 261/2024 RGE presso il Tribunale di Napoli Sezione 5°, facendo seguito alla richiesta ricevuta dal CTU Arch. Emilio Porcaro, con la presente comunica quanto segue:

Dalla documentazione condominiale non risulta esistere un regolamento condominiale con progetto di tabelle millesimali, ma bensì un elenco dei condomini e delle unità immobiliari con l'attribuzione dei millesimi di Tabella Generale "A";

All'unità immobiliare al civ.28 proprietà [REDACTED] sono attribuiti in Tabella Generale "A" mm.14;

La quota ordinaria mensile è di € 11,00;

Dai Bilanci Consuntivi Condominiali gravano sulla proprietà i seguenti insoluti per oneri condominiali non versati:

- Quota straordinaria messa in sicurezza 2021 € 44,50
- Quota straordinaria ordinanza 357706 del 2022 € 27,65
- Quota straordinaria fondo lavori facciale progetto Sirena € 1.376,00;
- Conguagli gestione Ordinaria al 31/12/2022 € 1.259,00;
- Quota ordinaria per rate condominiali anno 2023 € 143,00;
- Quota ordinaria per rate condominiali anno 2024 € 99,00;

Non vi sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute.

Pertanto il totale dei debiti condominiali, gravanti sull'unità immobiliare di proprietà della Sig.ra [REDACTED] sita in Napoli V.tto Pacella ai Miracoli n.28, alla data odierna è pari ad € 2.949,15.



Il fabbricato in cui insiste il lotto oggetto del pignoramento non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici come da richiesta



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 il bene oggetto di pignoramento non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore dell'esecutata per la piena proprietà.





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 si riporta che lo scrivente ha richiesto informazioni all'amministratore di condominio, inviando richiesta via pec, il quale dava riscontri per come indicato nel quesito



Allo stesso modo l'amministratore comunicava la carenza di regolamento condominiale.

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 nella zona interessata,





assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari reperibili dai valori sotto riportati.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato dei cespiti facenti parte il

Lotto unico:

Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 23-p.lla 434 -sub.2-a/5

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti:

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 II semestre che nel Comune di Napoli per zona Sanità attribuisce un valore di mercato, per abitazioni di tipo economico, oscillante tra un minimo di 1.250,00 €/mq ad un massimo di 1.900,00€/mq.

Considerata la qualità, lo stato dell'immobile, la posizione, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore minimo pari a 1.250,00 €/mq.

2) BorsinolImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in Sanità un valore di mercato in 2° fascia con valore minimo pari a 1.207,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 1.228,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.250,00+1.207,00 / 2 = 1.228,00 €/mq)$$

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 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	1.105,00
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupata	0,75	0,75	921,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terra	0,85	0,85	1.043,00
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1	1	1.228,00
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	1.105,00
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	1.228,00
In legno o materiale misto	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguato	1,1		
Sufficiente	1	1	1.228,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	1.166,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9	0,9	1.105,00
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		
Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	1.105,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	1.166,00



ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	1.105,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	1.105,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1.228,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
VALORE FINALE in c.t.	Euro /mq 1.131,00		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie

dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.131,00, dato

dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie**

Commerciale dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Superfici Principali:

Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile

al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 50 mq

Superficie u.n.c al 10%: 5 mq

50 mq + 5 mq= 55 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

33



Balcone calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%



Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 55 mq



Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.131,00 x 55 cifra che arrotondata è pari a Euro 62.205,00 (sessantaduemiladuecentocinque/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 5% 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 3.110,00 che comporta un valore di euro 59.095,00 (cinquantanovemilanovantacinque/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + accertamento conformità + rimozione/ripristino + aggiornamento docfa) che comporta un'ulteriore decurtazione del 10% del valore, che ammonta a euro 5.909,00 che comporta un valore per l'immobile di euro



53.186,00 (cinquantatremilacentottantasei/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 dell' esecutata, dal quale risulta sposata in comunione dei beni (matrimonio contratto in data 05/04/1964 e coniuge defunto 19/04/1988), oltre al certificato di residenza.



CONCLUSIONI LOTTO UNICO



Comune di Napoli, sez. SEC, foglio 23, particella 434, sub.2 cat A5

Valore immobile a seguito decurtazioni: 53.186,00 euro



In fede

II CTU Arch. Emilio Porcaro

