

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione XIV
G.E. Dott.ssa Laura Martano



R.G.N° 377/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

II CTU

Arch. Emilio Porcaro

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 04/09/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura Martano 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, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 377/2024 promossa da [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED], proprietaria del seguente immobile con dati catastali :

- Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 21-p.IIa 308 -sub.38-a/4

Ubicato in via Giacomo Profumo n.12 in Napoli.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa da [REDACTED] con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 nn.20571/15927 del 08/07/2024.

Il giorno 4 settembre 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



sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 377/2024.



Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn.20571/15927 del 08/07/2024 relativa al procedimento di pignoramento in atto.



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 11/06/2010 e trascritto il 09/07/2010 ai nn.12855/19405.



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. Inoltre si tiene sin d'ora ad informare, con ulteriore analisi che sarà svolta nei quesiti successivi, che l'immobile risultava essere stato sottoposto a sequestro giudiziario a cui è seguito dissequestro.



Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI CON IL PROVVEDIMENTO NR.11801/2019 RG. A PP. DEL 25.11.2021 HA DISPOSTO LA RESTITUZIONE AGLI AVENTI DIRITTO (IN DICATI NELL'APPOSITA SEZIONE DEL PRESENTE ANNOTAMENTO) DEGLI IMMOBILI QUI INDICATI E POSTI IN SEQUESTRO CON NOTA DI TRASCRIZIONE REG. PART. 4127 DEL 02/03/2016 E SUCCESSIVA ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE REG. PART. 788 DEL 01/04/2016 (ORDINANZA DI CONVALIDA DEL SEQUESTRO).PER QUANTO DISPOSTO DALL'A.G. SI LIBERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.



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 per 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:

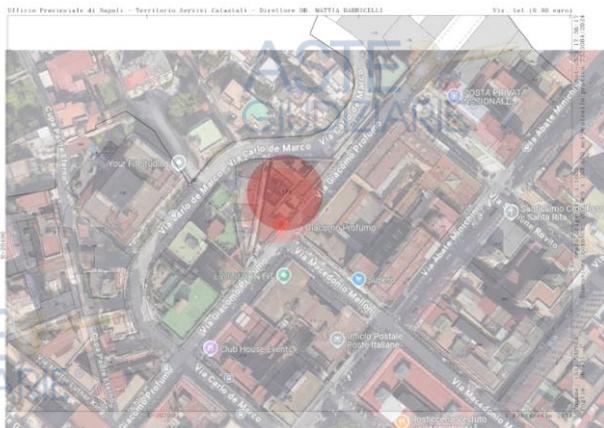
- Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 21-p.IIa 308 -sub.38-a/4



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** :

- Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 21-p.IIa 308 -sub.38-a/4

Confina a nord con ballatoio condominiale, a sud con via Profumo, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.



QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

L'immobile del **lotto unico** è ubicato nella città di Napoli.

E' posto via Giacomo Profumo n.12 ed è ubicato al piano secondo, scala B, di una unità edilizia di base otto-novecentesca di quattro 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 21-p.IIa 308 -sub.38-a/4

Confina a nord con ballatoio condominiale, a sud con via Profumo, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Ambiente 1 di 40 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,96 m, mentre nella parte iniziale, poiché risulta presente soppalco, l'altezza da calpestio ad intradosso soppalco risulta di h 2,09 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni e, nonostante la carenza di qualsiasi elemento di arredo, risulterebbe aver avuto funzione di soggiorno con angolo cottura. Vi è presenza di porta-





finestra che conduce su balconcino di 1,5 mq con affaccio su via Profumo. Da tale ambiente 1 risulta la presenza di scala di legno che conduce verso il soppalco superiore;

Ripostiglio di 2 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,09 m;

Bagno 1 di 7 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,09 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni con presenza di piccolo finestrino che riceve areazione dal ballatoio;

Ambiente 2 (posto su soppalco) di 9 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,00 m, con h a 1,70 nei punti sotto travi ribassate. L'ambiente si presenta in discrete condizioni e presenta piccolo finestrino che prende luce verso la parte interna dell'immobile;

Ambiente 3 (posto su soppalco) di 13 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,00 m, con h a 1,70 nei punti sotto travi ribassate. L'ambiente si presenta in discrete condizioni e presenta finestra (che sarebbe il sovraluca della porta d'ingresso) che riceve areazione dal ballatoio;

Bagno 2 (posto su soppalco) di 2,80 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,00 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni ed è privo di areazione naturale.

Si rappresenta sin d'ora, con ulteriori analisi a farsi nei quesiti successivi, che le altezze sotto e sopra soppalco risultano non a norma di legge da Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975: "L'altezza



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli”.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risulta presenza impianto di raffrescamento o riscaldamento di sorta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

In totale l’appartamento consta di 1 ambienti + servizio + ripostiglio e soppalco su cui sono posti due ambienti e servizio, per superficie utile netta calpestabile di 49 mq + 29 mq di soppalco e 1,5 mq di balcone.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



immobile oggetto di procedura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ambiente 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

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 21-p.IIa 308 -sub.38-a/4

Con associazione dati di mappale terreno

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

12



Mappale terreno foglio 56– p.IIa 174

Lo scrivente informa, 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 21-p.IIa 308 -sub.38-a/4

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/09/2024

Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. SCA Foglio 21 Particella 308 Subalterno 38

Partita: 1194261

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Foglio 56 Particella 174

Classamento:

Rendita: Euro 185,92

Rendita: Lire 360.000

Zona censuaria 3,
Categoria A/4⁹, Classe 3, Consistenza 3 vani

Sez. Urb. SCA Foglio 21 Particella 308 Subalterno 38

Indirizzo: VIA GIACOMO PROFUMO n. 12 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 80 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 80 m²

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. SCA Foglio 21 Particella 308 Subalterno 38

Rendita: Lire 765

Zona censuaria 3

Categoria A/4⁹, Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Partita: 67403

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 01/01/1992 al 28/02/1995

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. SCA Foglio 21 Particella 308 Subalterno 38

Rendita: Lire 300.000

Zona censuaria 3

Categoria A/4⁹, Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Partita: 67403

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992



📅 dal 28/02/1995 al 28/02/1995

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SCA Foglio 21 Particella 308 Subalterno 38**

Zona censuaria **3**

Partita: **1194261**

📅 dal 28/02/1995

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **SCA Foglio 21 Particella 308 Subalterno 38**

Rendita: **Euro 185,92**

Rendita: **Lire 360.000**

Zona censuaria **3**

Categoria **A/4^o**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

Partita: **1194261**



VARIAZIONE del 28/02/1995 in atti dal 21/03/1995
AMPLIAMENTO (n. 3582.1/1995)



VARIAZIONE del 28/02/1995 in atti dal 21/03/1998 P.
F.98 (n. 3582/1995) Notifica n. 5511/1998



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.

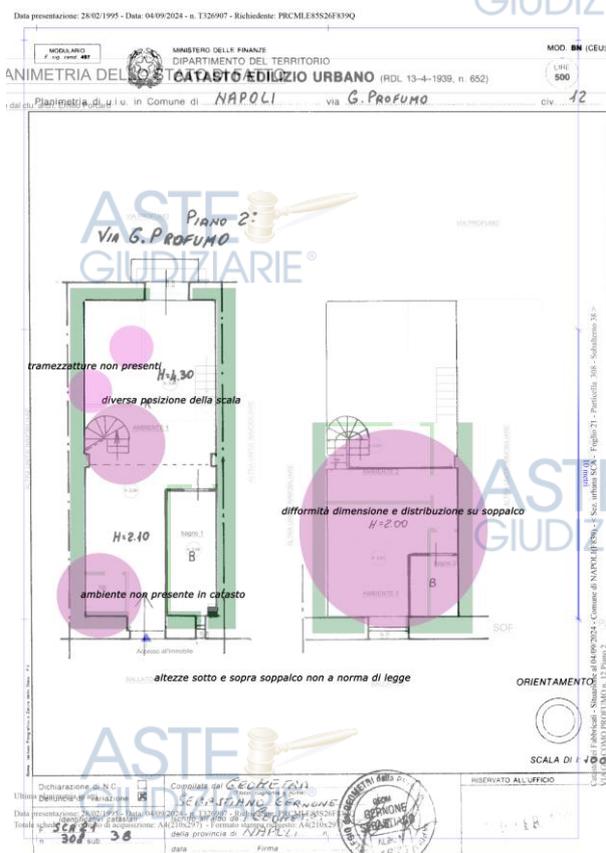


Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite.



Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale per la dovuta verifica, indicando le trasformazioni e le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale reperita e presente presso gli uffici del catasto:





Sovrapposizione con planimetria catastale

- 1- Altezze non a norma di legge sopra e sotto soppalco
- 2- Diversa posizione della scala rispetto a planimetria catastale
- 3- Dimensione maggiore soppalco e diversa distribuzione rispetto a planimetria catastale
- 4- Presenza tramezzature non presenti in planimetria catastale

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 via Giacomo Profumo n.12, scala B, interno 17, in Napoli, piano secondo, dati catastali:

Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 21-p.IIa 308 -sub.38-a/4



consta di 1 ambiente + servizio + ripostiglio e soppalco su cui sono posti due ambienti e servizio, per superficie utile netta calpestabile di 49 mq + 29 mq di soppalco e 1,5 mq di balcone.

Confina a nord con ballatoio condominiale, a sud con via Profumo, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.



Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

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 cespite, nelle richieste di accesso agli atti effettuate, risulta presenza di istanza di condono (non si tratta di un rilascio di concessione edilizia in sanatoria, ma esclusivamente della richiesta di sanatoria) n.14525/95, mentre non risulta alcun riscontro di contenzioso amministrativo rispetto ai dati ed ai nominativi in possesso dello scrivente e inviati per ottenere attestazione di ricerca.



Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL, licenze edilizie o atti amministrativi presso gli uffici tecnici interpellati, a seguito di richiesta di accesso agli atti e relativo esito di ricerca negativo.



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: **57.130,00**

(cinquantasettemilacentotrenta/00).



QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne il cespite del lotto unico:

Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 21-p.IIa 308 -sub.38-a/4



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] nata a Napoli il 09/12/1908 a [REDACTED] [REDACTED] nato a Napoli il 26/06/1947, sposato in comunione legale dei beni con [REDACTED] nata a Napoli il 22/10/1951, a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] del 21/12/1988 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 29/12/1988 ai nn.18390/28150.

Tale atto è stato reperito dallo scrivente nella sua trascrizione.

- 2) Infine da [REDACTED] e [REDACTED] all'esecutata a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] del 11/06/2010, avente repertorio n. 96194/15565, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 09/07/2010 ai nn. 19405/12855.

Tale atto è stato reperito dallo scrivente.

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 21-p.IIa 308 -sub.38-a/4



Il fabbricato come da certificato di destinazione urbanistica richiesto

agli uffici preposti risulta:

La Particella 174 del Foglio 56:

- 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' edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.92**;



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 abitativi a seguito Ordinanza del Tribunale di Napoli – Rep. R.G.E. 377/2024.

Dati indicati dal richiedente:
ubicazione : Via Giacomo profumo 12 piano 2.
proprietario attuale:
proprietario precedente



Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/818090 del 25/09/24 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 agibilita' dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta.
Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta.



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*",

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

19





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 od a titoli amministrativi per come richiesto.

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 rispetto ai 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/2024/818092 del 25.09.2024 - esistenza pratiche telematiche (SCIA - DIA - CIL) dal 2010 al 2024 - via Giacomo Profumo, 12 -

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.

Risulta presenza di Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria (non si tratta di un rilascio di concessione edilizia in sanatoria, ma esclusivamente della richiesta di sanatoria) n. 14525/95 come da riscontro ottenuto dall'Ufficio preposto con il rilascio della relativa documentazione:

In riferimento alla Sua istanza prot. n° 761655 del 09/09/2024 si comunica che, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., risulta pervenuta istanza di condono edilizio prat. n° 14525/95 intestata al Sig. [redacted] (di cui se ne allega copia) per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita alla Via Giacomo Profumo n° 12 piano

Lo scrivente rappresenta che all'interno dell'istanza di condono vi è presenza di oblazione pagata di euro ottocentomila lire

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

20



- 1- Altezze non a norma di legge sopra e sotto soppalco
- 2- Diversa posizione della scala rispetto a planimetria catastale
- 3- Dimensione maggiore soppalco e diversa distribuzione rispetto a planimetria catastale
- 4- Presenza di tramezzature non presente in planimetria catastale



Rispetto a tali difformità si reputa che, come preventiva analisi, si possa considerare quanto da sentenza del Consiglio di Stato n.



6429/2021 relativamente ad istanze in cui si precisa che in pendenza di procedimento di condono di un manufatto, gli unici interventi edilizi consentiti su di esso sono **quelli diretti a garantirne la conservazione**: essi non possono spingersi all'esecuzione di opere destinate a mutarne la struttura, i volumi, i prospetti, salvo che siano indispensabili - previa, in tal caso, necessaria preventiva interlocuzione con l'Amministrazione - al fine di consentire di stabilire quali siano i caratteri e le esatte dimensioni del manufatto abusivo per verificarne la condonabilità.



Infatti, la **normativa sul condono** postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, la realizzazione di opere aggiuntive né finanche l'impiego di materiali di costruzione diversi da quelli originari, comportanti di fatto la qualificazione dell'intervento come sostituzione edilizia, venendo meno la continuità tra vecchia e nuova costruzione e l'attuale riconoscibilità del manufatto originario oggetto dell'istanza di condono.





Da ciò risulterebbero mutamenti nella struttura interna dell'immobile rispetto a quanto richiesto nell'istanza di condono, con possibile decadenza della stessa, ma ancor di più essendo le altezze sotto e sopra soppalco, come verificato, non a norma di legge, ovvero rispetto al Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975 che prevede:

"l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli", tanto comporterebbe, a parere dello

scrivente, il ripristino dello stato dei luoghi precedente alla realizzazione della conformazione indicata nell'istanza stessa ed attuale.

Di conseguenza tutta la situazione citata, ove portata in avanti per il completamento dell'istanza di condono, con possibile verifica di accertamenti a farsi, potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la documentazione (e in aggiunta verificato quanto alle altezze interne riportate), 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 di riscontro con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge per il caso di specie.



All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, si potrà indicare solo una possibile decurtazione percentuale sul valore a farsi del bene, tanto come ipotesi relativa ad un possibile opera di ripristino.



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





COMUNE DI NAPOLI
Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2024/755083 del 06/09/2024

All'arch. Porcaro Emilio
n.q. di CTU del Procedimento R.G.N. 377/2024

oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al NCT fg 56 p.lla 174 (correlato da visura per immobile al NCEU Sez. SCA Fg 21 P.la 308).

In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail ed acquisita con PG/755051 del 06.09.2024, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 56 p.la 174** 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 174 del Foglio 56:

- 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' edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.92**;
 - e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area a bassa instabilita'**;
 - risulta sottoposta in **parte** alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal **Dm 23 novembre 1957**, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
 - ricade in **piccola parte** nel **Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorita' di Bacino della Campania Centrale** approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella **carta del rischio da frana R3 rischio elevato**;
 - 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 di accesso del 07/02/2025 redatto dal custode giudiziario, che il cespite oggetto del pignoramento risulta libero da cose e persone.



Lo scrivente ha comunque effettuato richiesta di verifica di presenza di contratti di locazione, ricevendo riscontro da parte dell'agenzia delle entrate che rappresentava presenza di contratto scaduto e non più in essere.



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:

Elenco immobili

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana SCA Foglio 0021 Particella 00308 Subalterno 0038



Elenco sintetico delle formalita

-
1. ISCRIZIONE del 21/09/2006 - Registro Particolare 15332 Registro Generale 40868
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 163793/71 del 26/07/2006
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. 4019 del 05/10/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 2. TRASCRIZIONE del 09/07/2010 - Registro Particolare 12855 Registro Generale 19405
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 96194/15565 del 11/06/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 3. ISCRIZIONE del 09/07/2010 - Registro Particolare 3842 Registro Generale 19406
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 96195/15566 del 11/06/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 02/03/2016 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 5249
Pubblico ufficiale PROCURA DISTRETTUALE ANTIMAFIA NAPOLI Repertorio 1718/11 del 29/02/2016
ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO D'URGENZA AI SENSI ARTT 321 CPP E 12 SEXIES L 356/92
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:





1. Annotazione n. 787 del 01/04/2016 (RIGETTO DOMANDA CAUTELARE PRESENTATA DAL PM E DISSEQUESTRO BENI)
 2. Annotazione n. 788 del 01/04/2016 (ORDINANZA DI CONVALIDA DEL SEQUESTRO)
 3. Annotazione n. 1083 del 28/04/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
 4. Annotazione n. 1594 del 14/06/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
 5. Annotazione n. 2297 del 05/09/2018 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
 6. Annotazione n. 4175 del 05/10/2021 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
 7. Annotazione n. 195 del 21/01/2022 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
5. ANNOTAZIONE del 01/04/2016 - Registro Particolare 788 Registro Generale 8284
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI GIP UFF X Repertorio 1718/11 del 11/03/2016
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI CONVALIDA DEL SEQUESTRO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4127 del 2016
6. ANNOTAZIONE del 21/01/2022 - Registro Particolare 195 Registro Generale 1470
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 11801/2019 del 25/11/2021
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - DISSEQUESTRO PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4127 del 2016
7. TRASCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 15927 Registro Generale 20571
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 653/2024 del 13/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Risultando presenza di sequestro preventivo si è andato ad estrarre la nota di trascrizione di dissequestro, con cui l'immobile veniva liberato e da cui è stato possibile poi effettuare accesso con la custodia, in cui si evince:



Unità negoziale n. 1

Immobilie n. 1					
Comune	F839 - NAPOLI (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	SCA	Foglio	21	Particella	308
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE			Consistenza	-
Indirizzo	VIA SAMBUCI			N. civico	9
Capitale	-	Ipoteca	-		



Unità negoziale n. 2

Lo scrivente rappresenta che i dati catastali sono quelli dell'immobile oggetto di pignoramento, ma che risulta un errore nell'indicazione dell'indirizzo (essendo la strada via Giacomo Profumo n.12) che, con probabilità, è stato effettuato, per mero errore materiale, al momento della trascrizione.





Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI CON IL PROVVEDIMENTO NR.11801/2019 RG. A PP. DEL 25.11.2021 HA DISPOSTO LA RESTITUZIONE AGLI AVENTI DIRITTO (IN DICATI NELL'APPOSITA SEZIONE DEL PRESENTE ANNOTAMENTO) DEGLI IMMOBILI QUI INDICATI E POSTI IN SEQUESTRO CON NOTA DI TRASCRIZIONE REG. PART. 4127 DEL 02/03/2016 E SUCCESSIVA ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE REG. PART. 788 DEL 01/04/2016 (ORDINANZA DI CONVALIDA DEL SEQUESTRO).PER QUANTO DISPOSTO DALL'A.G. SI LIBERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.



In merito all'esistenza di regolamento condominiale lo scrivente ha inoltrato richiesta all'amministratore di condominio il quale rappresenta che non vi è presenza di regolamento di condominio.

Il fabbricato in cui insiste il lotto oggetto del pignoramento non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza apposita.



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 il quale informava:

Buonasera arch. Porcaro

di seguito notizie richieste:

- non c'è regolamento condominiale

G. PROFUMO 12 / CARLO DE MARCO 24/G

SONO DUE CONDOMINI UNITI DALLA TABELLA GENERALE "A" IN QUANTO SONO SOVRAPPosti PER EFFETTO DI UNA SOPRAELEVATA DI DUE PIANI ANTE 1960 OGNUNO DEI CONDòMINI HA CODICE FISCALE, PROPRIE TABELLE MILLESIMALI ED INGRESSI INDIPENDENTI

- importo annuo ordinario per il cespite in questione euro 336.00 s.c.

- non ci sono spese straordinarie deliberate ma non pagate

-le spese condominiali scadute e non pagate dall' esecutato sono

ad oggi complessivi euro 4775.53 quattromilasettecentosettantacinque/53

cordiali saluti



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,

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

29





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 21-p.IIa 308 -sub.38-a/4



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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 Il semestre che nel Comune di Napoli per zona San Giovanniello/Orto Botanico attribuisce un valore di mercato, per abitazioni di tipo economico, oscillante tra un minimo di 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.700,00€/mq.



Considerata la qualità, lo stato dell'immobile, la posizione, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.400,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in Sanità un valore di mercato in fascia media con valore minimo pari a 2.018,00 €/mq.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 1.709,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.400,00+2.018,00 / 2 = 1.709,00 \text{ €/mq})$$



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	1.538,00
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1	1	1.709,00
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terra	0,95		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85	0,85	1.452,00
Piani superiori intermedi	0,8		
Piano ultimo	0,75		
Piano interno con terrazzo	0,65		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1	1	1.709,00
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	1.538,00
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	1.709,00
In legno o materiale misto	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguato	1,1		
Sufficiente	1	1	1.709,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	1.623,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9	0,9	1.538,00
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	1.538,00

SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	1.623,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	1.538,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	1.538,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1.709,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq 1.605,00</u>	

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.605,00, 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. : 49 mq

Superficie u.n.c al 10%: 4,9 mq → 5 mq

Soppalco (non abitabile) al 15% = 29 mq al 15% = 4 mq

49 mq + 5 mq + 4 mq = 58 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

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

Balcone 1,5 mq al 25% = 0,3 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 58 mq + 0,3 mq = 58 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.605,00 x 58 cifra che arrotondata è pari a = Euro 93.090,00 (novantatremilanovanta/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 4.654,00 che comporta un valore di euro 88.436,00 (ottantottomilaquattrocentotrentasei/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 30% del valore, che ammonta a euro 26.530,00 che comporta un valore per l'immobile di euro



61.906,00 (sessantunomilanovecentosei/00) a questo valore vanno sottratte le attuali spese condominiali scadute, così come indicate dalle informazioni dell'amministratore di condominio, pari ad euro 4.775,53, che comporta un valore per l'immobile di euro 57.130,00 (cinquantasettemilacentotrenta/00).



Prezzo Base d'asta: 57.130,00 euro
(cinquantasettemilacentotrenta/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 regime di separazione dei beni, oltre al certificato di residenza.



CONCLUSIONI LOTTO UNICO





Comune di Napoli, sez. SEC, foglio 21, particella 308,sub.38 cat A4

Valore immobile a seguito decurtazioni: 57.130,00 euro



In fede



Il CTU Arch. Emilio Porcaro

