

dott. arch. emilia ainis - napoli - 41, via sigmund freud cell.

TRIBUNALE di NAPOLI

XIV^a Sezione Civile

G.E. Presidente Dott.ssa Maria Balletti



B

R.G.E. N. 466/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

IL CTU

Arch. Emilia Ainis

pag 1

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)

**INDICE:**

1. Premessa	pag. 04
2. Esito del controllo preliminare	" 05
3. Quesito 1 identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento	" 06
4. Quesito 2 individuazione beni componenti ciascun lotto	" 08
5. Quesito 3 identificazione catastale del bene pignorato	" 14
6. Quesito 4 procedere a schema descrittivo lotto	" 17
7. Quesito 5 ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato	" 19
8. Quesito 6 verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio	" 21
9. Quesito 7 indicazione stato di possesso attuale dell'immobile	" 24
10. Quesito 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	" 24
11. Quesito 9 verifica del bene pignorato su suolo demaniale	" 25
12. Quesito 10 verifica di pesi ed oneri di altro tipo	" 25
13. Quesito 11 informazione sulle spese di gestione dell'immobile	" 25
14. Quesito 12 valutazione del bene	" 26
15. Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato	" 32
16. Quesito 14 certificazione di stato civile	" 32
17. Conclusioni.	" 33

ELENCO ALLEGATI:

- "1" ATTO DI COMPRAVENDITA MICHELASSI DEL 15.05.2017
- "2" ESTRATTO CATASTALE ATTUALE E STORICO
- "3" PLANIMETRIA CATASTALE
- "4" PLANIMETRIA CATASTALE ALL'IMPIANTO
- "5" CERTIFICATO STATO CIVILE E RESIDENZA
- "6" IDENTIFICAZIONE VAX CATASTALE

pag 2

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)



- "7" FOTO SATELLITARE
- "8" SOVRAPPOSIZIONE VAX E AEREOFOTOGRAMMETRICO
- "9" VERBALI N. 2 DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO
- "10" RILIEVO FOTOGRAFICO IN POSE NN.19
- "11" RILIEVO GRAFICO DELL'IMMOBILE
- "12" SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO E PLANIMETRIA CATASTALE
- "13" ATTO NOTAR C. RUNGI DEL 6.07.1972
- "14.1" CERTIFIC. SPORTELLO UNICO PRATICHE DIA SCIA CIL
- "14.2" CERTIFIC. SPORTELLO UNICO EDILIZIA DEL 8.08.2025
- "14.3" CERTIFIC. SPORTELLO UNICO EDILIZIA DEL 17.11.2025
- "15" CERTIFIC. ACER CAMPANIA DEL 21.10.2025
- "16" CERTIFIC. SERVIZIO ANTIABUSIVISMO E COND. EDILIZIO
- "17" VARIANTE PIANO REGOLATORE FOGLIO 12
- "18" RICHIESTA CERTIFICAZIONE SOPRINTENDENZA AR-
CHEOLOGICA
- "19" ISPEZIONE IPOTECARIA
- "20" RICHIESTA REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- "20.1" CERTIFICAZIONE MOROSITA' ONERI CONDOMINIALI ED
IMPORTO QUOTE ORDINARIE
- "21" VALORI OSSERVATORIO IMMOBILIARE
- "22" BORSINOIMMOBILIARE.IT, SERVIZI E VALUTAZ. IMMOBIL.
- "23" OFFERTE VENDITA IMMOBILI SIMILARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Con ordinanza del 14.04.2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Balletti della Sezione XIV del Tribunale di Napoli nominava la sottoscritta Arch. Emilia Ainis - con studio in Napoli alla via Sigmund Freud, 41, iscritta al n. 4962 dell'Albo degli Architetti di Napoli ed al n. 849 dell'Albo dei C.T.U di questo Tribunale consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 466/2024 promossa dalla **omissis**, contro la sig. **omissis** proprietaria del bene con dati catastali:

Comune di Napoli – Sez. CHI Foglio 41 P.IIa 39 Sub. 86 - A/3

Ubicato in Napoli, alla via Mario Gigante, 37.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla **omissis** con trascrizione presso la competente Conservatoria ai nn. 26742/20708 del 23/09/2024.

Il giorno 28 aprile 2025 la scrivente prestava giuramento di rito con deposito telematico in cancelleria e dava, poi, unitamente al custode giudiziario, inizio alle operazioni peritali in data 22/05/2025, procedendo preliminarmente 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. 466/2024, risalente al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

La scrivente riporta che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza inoltre della nota di trascrizione nn. 26742/20708 del 23/09/2024 relativa al procedimento di pignoramento in atto.

Da dette documentazioni si evince che il cespite di proprietà dell'esecutata sig.ra omissis proviene dal seguente atto di proprietà:

- Comune di Napoli – Sez. CHI Foglio 41 P.IIIa 39 Sub. 86 - A/3; atto di proprietà del 15.05.2017 rogato dal notaio Guido Ferrara numero di repertorio 1956/1682 e trascritto il 16.05.2017 nn. 13121/9887, acquisito dalla scrivente (alleg. 1), con cui l'esecutata acquistava la piena proprietà del cespite oggetto della procedura.

Esaminata la documentazione, di cui alla certificazione notarile ventennale, la scrivente procedeva ad effettuare accesso nel cespite oggetto del pignoramento.

Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore procedente non erano presenti l'estratto catastale attuale, l'estratto catastale storico degli immobili, né la planimetria catastale che sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso gli Uffici dell'Agenzia

pag 5

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)



delle Entrate ed allegati alla presente (alleg. 2 e 3).

Si precisa che la visura storica dell'immobile riporta gli stessi dati catastali, attuali e storici, dell'immobile pignorato presenti nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente.

Si evidenzia ancora che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile, acquisito dal custode giudiziario contestualmente al certificato di residenza storica (alleg. 4).



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 dalla scrivente (cfr. alleg. 1, 2, 3, 4 e 6), gli immobili oggetto di pignoramento si identificano in un diritto reale di piena ed intera proprietà dell'esecutato, in piena corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento.



Al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto del pignoramento la scrivente ha proceduto alla sovrapposizione del mappe catastale e dell'immagine satellitare reperita tramite Google maps al fine dell'individuazione del fabbricato ove il cespite è posto.

Si procede identificando quest'ultimo, riportando, di seguito, l'identificazione da vax catastale, la posizione del fabbricato reperita da google maps e la sovrapposizione tra le due cartografie per la dovuta verifica:

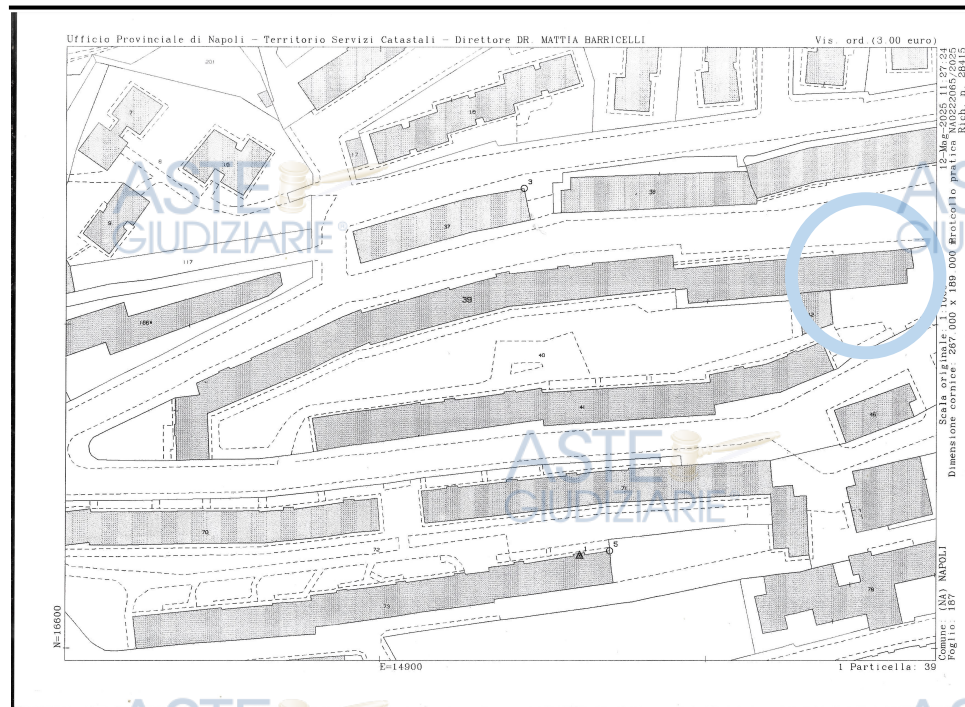


pag 6

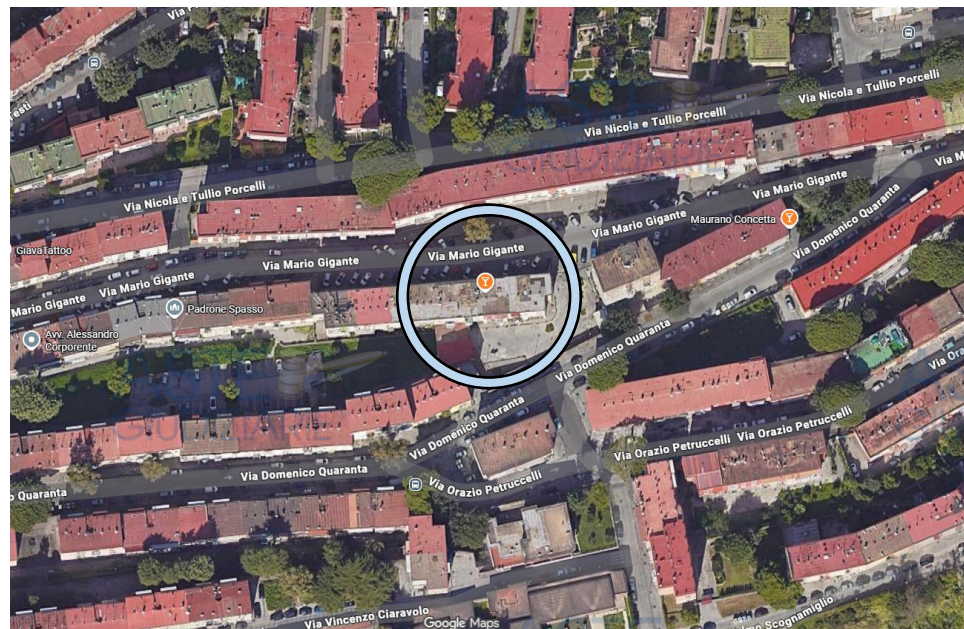
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)



- Comune di Napoli – Sez. CHI Foglio 41 P.IIa 39 Sub. 86 - A/3;



Identificazione VAX (alleg. 6)



Identificazione tramite foto satellitare (alleg. 7)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione delle due carte (alleg. 8)

La scrivente precisa che, al fine di una possibile vendita, si può considerare il cespite oggetto del pignoramento quale appartenente ad un **lotto unico** composto da:

- **Comune di Napoli – Sez. CHI Foglio 41 P.IIa 39 Sub. 86 - A/3;**

Tale sub 86 confina a nord-ovest e sud-ovest con altre unità abitative e ingresso comune, ad est e sud-est con area condominiale.

Al fine dell'esatta identificazione del cespite, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, la vax catastale (alleg. 6).

QUESITO N.2: identificazione beni componenti il lotto

L' Immobile appartenente al **lotto unico** è ubicato nella città di Napoli e viene a seguire così descritto:

- **Comune di Napoli – Sez. CHI Foglio 41 P.IIa 39 Sub. 86 - A/3;**

E' posto al civico 37 di via Mario Gigante, nel quartiere della Loggetta ed è ubicato al piano terzo di un fabbricato costituito

pag 8

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)

da quattro livelli fuori terra ed è identificato con l'interno n. 414.

Esso confina a nord-ovest e sud-ovest con altre unità abitative e ingresso comune, ad est e sud-est con area condominiale.

1) **Ambiente 1** di mq 17,25, altezza da piano di calpestio ad intradosso h 3,00 m. L'ambiente si presenta in mediocri condizioni con segni al soffitto di pregresse infiltrazioni provenienti dal sovrastante lastrico di copertura.

Presenta areazione naturale data da un'ampia finestratura con portafinestra di dimensione m. 2,63 x 2,15 (nell'altezza massima) che conduce all' annesso balcone di mq 2,00, con affaccio su area condominiale e via Quaranta;

2) **Disimpegno** di mq 2,00, altezza da piano di calpestio ad intradosso h 2,00 m con sovrastante soppalco con accesso dall'ambiente 2. L'ambiente si presenta in normali condizioni.

Non presenta areazione naturale;

3) **Ambiente 2** di mq 8,49, altezza da piano di calpestio ad intradosso h 3,00 m. L'ambiente si presenta in cattive condizioni con estese macchie di pregresse infiltrazioni sulla parete divisoria ed al soffitto, provenienti dal sovrastante lastrico di copertura.

Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,35 x 1,20, con affaccio su area condominiale e via Quaranta;

4) **Bagno** di mq 4,24, altezza da piano di calpestio ad intradosso h 2,84 e 2,95 m. L'ambiente si presenta in mediocri condizioni con manifestazioni di condensa ed infiltrazioni al soffitto.

Non presenta areazione naturale ma luce naturale

pag 9

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)

attraverso un lucernaio di dimensione m 0,90 x 0,45;

5) **Ambiente 3** di mq 15,78, altezza da piano di calpestio ad intradosso h 3,00 m. tranne in corrispondenza della porta d'ingresso dove è presente un piccolo soppalco con h interna pari a m. 0,90. L'ambiente si presenta in mediocri condizioni con evidenti segni di pregresse infiltrazioni sulla parete confinante con l'ambiente 2 ed al soffitto, provenienti dal sovrastante lastrico di copertura.

Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione m. 1,35 x 1,20 con affaccio sull'area condominiale e la via Quaranta.

Da un'analisi a vista degli impianti presenti all'interno dell'appartamento non risulta riscaldamento né elementi di climatizzazione e le utenze risultano staccate ad eccezione di quella idrica.

La pavimentazione è in grès opaco, effetto cotto, di cm 30 x 30 su tutta la superficie tranne nel bagno di cm 20 x 20.

Il rivestimento sia in cucina che in bagno è in piastrelle colorate ad effetto mosaico di cm 20x20.

In totale l'appartamento consta di 3 vani più servizio, per una superficie utile netta calpestabile di circa mq 48,00 a cui si aggiungono mq 2,00 di balcone.

L' attestato di prestazione energetica allegato all'atto di acquisto è datato 20.12.2013, per cui risulta scaduto e in ogni caso non conforme.

Per la necessaria acquisizione può stimarsi un costo variabile tra gli 80,00 ai 200,00 euro, come accertato tramite ricerca di

pag 10

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)

ASTE
GIUDIZIARIE®

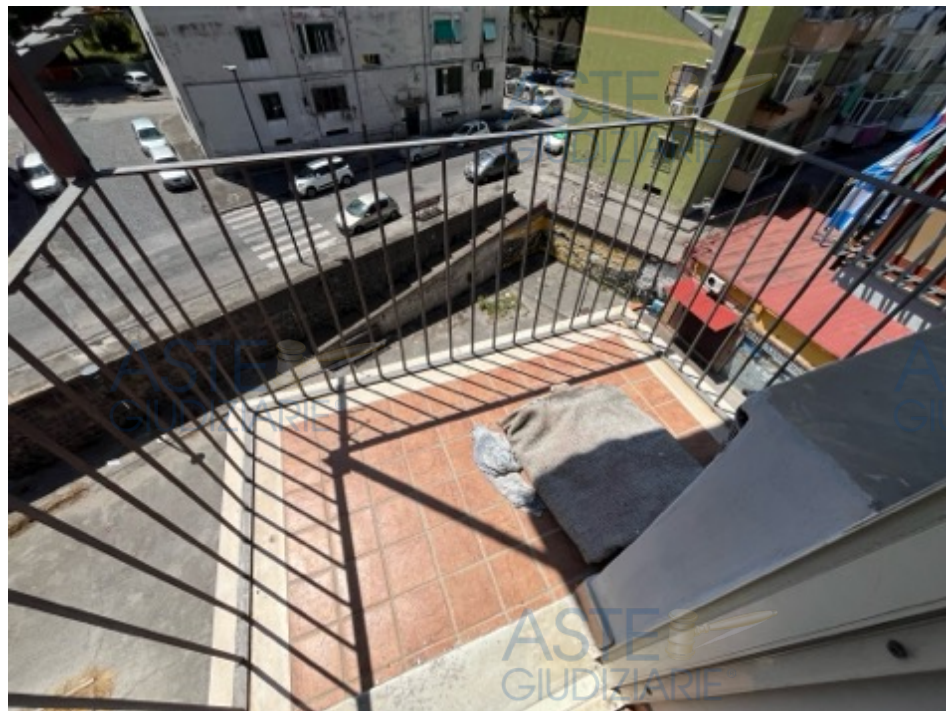
mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, variando tale costo da professionista a professionista.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto si evidenzia per quanto necessario.



Ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone con affaccio su area condominiale e via Quaranta

pag 11

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

pag 12

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno



Ambiente 3

Ad integrazione del rilievo fotografico, alleg. 10, si riporta,

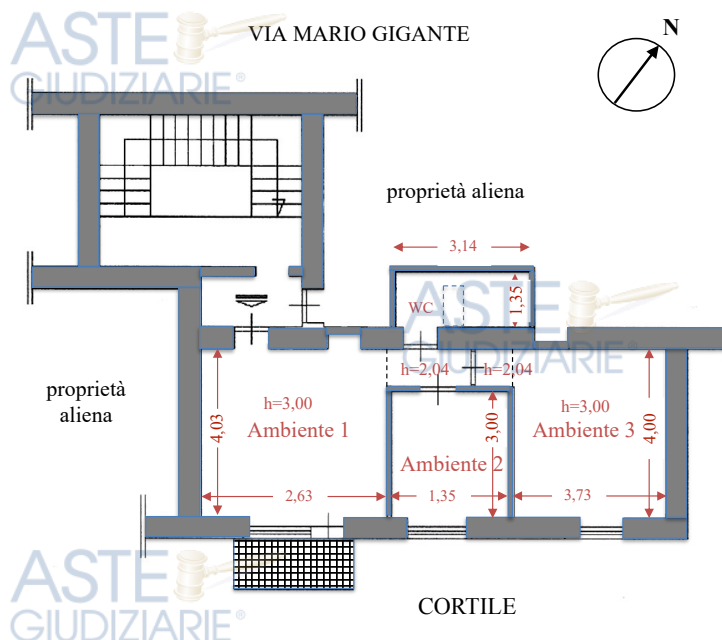
di seguito, il rilievo eseguito dalla scrivente (alleg. 11) per la verifica
pag 13

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)

della reale consistenza dell'immobile costituente un lotto unico:

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

Rilievo eseguito dal CTU arch. Emilia Ainis



Comune di Napoli Sezione Urbana CHI Foglio. 41 Particellalla 39
sub 86 Piano 3^ int. 414 scala 71

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

La sottoscritta precisa di aver effettuato richiesta presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate, al fine di acquisire la planimetria catastale del bene facente parte del lotto unico con dati:

- **Comune di Napoli – Sez. CHI Foglio 41 P.Ila 39 Sub. 86 - A/3;**

Riporta, inoltre, che nel fascicolo non era presente la visura storica del cespite che è stata di conseguenza reperita (alleg.2)

Dalla visura storica dell'immobile risulta quanto segue:

pag 14

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)





La 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.

pag 16

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)





Si riporta che i dati catastali corrispondono con i beni di pignoramento:

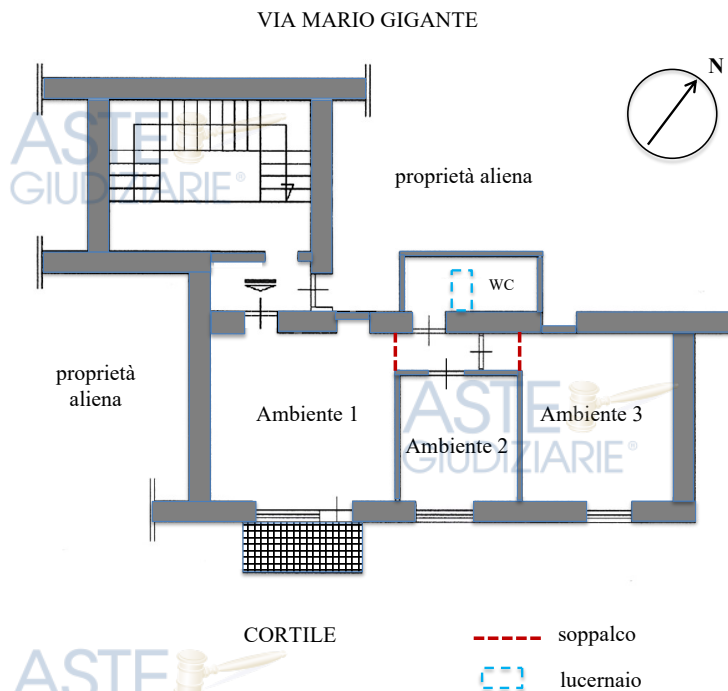
- **Comune di Napoli – Sez. CHI Foglio 41 P.IIa 39 Sub. 86 - A/3;**

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

- Realizzazione di soppalchi e lucernaio (alleg. 12).



SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO CON LA PLANIMETRIA CATASTALE



Il costo per la Cila in sanatoria da presentare è stimabile in circa euro 3.000,00 per oneri tecnici ed amministrativi.



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

Lotto Unico : piena ed intera proprietà di appartamento,

pag 17

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)



ubicato in via Mario Gigante, 37, Comune di Napoli, posto al piano 3°, interno 414, al quale si accede tramite scala condominiale interna al fabbricato;

identificato catastalmente:

- Comune di Napoli – Sez. CHI Foglio 41 P.IIa 39 Sub. 86 - A/3;

confinante a nord-ovest e sud-ovest con altre unità abitative e ingresso comune, ad est e sud-est con area condominiale.

Da un'analisi preliminare degli atti di provenienza, effettuata prima presso l'Agenzia del Territorio e successivamente all'Archivio Notarile (alleg.12) non sono emersi dati relativi alla Licenza Edilizia.

Dalle certificazioni dell'Ufficio Area Urbanistica Sportello Unico del Comune di Napoli, che ha effettuato i dovuti riscontri, risulta esservi Licenza Edilizia n. 1135/1957 (alleg. 14.3), mentre alla consultazione degli archivi informatizzati non risulta esservi presenza di pratiche CILA, SCIA o CIL, negli anni 2010- 2025 (alleg. 14.1) e “non è stata reperita la DIA inerente l'immobile”, come da certificazione dell'Ufficio Area Urbanistica Sportello Unico del Comune di Napoli che ha effettuato i dovuti riscontri (alleg. 15), indicata nell'atto di acquisto per notar Guido Ferrara del 15.05.2017 (alleg. n. 1).

Dalla richiesta effettuata presso gli Ufficio Condono e Antitabusivismo del Comune di Napoli non risulta esservi presenza di Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria (alleg. 16).

Il fabbricato ricade in zona Ba della Variante al PRG del Comune di Napoli, corrispondente ad Edilizia d'impianto (alleg. 17).

pag 18

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)



Relativamente alla certificazione vincolistica, allo stato, la scrivente non ha ricevuto riscontro alla richiesta trasmessa alla Soprintendenza di Napoli (alleg. 18).

Prezzo Base Lotto Unico:



euro 75.800,00 (settantacinquemilaottocento/00).



QUESITO N. 5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato



L'immobile è pervenuto a **omissis nata a Napoli il**
omissis codice fiscale omissis, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 15.05.2017 in notar Ferrara Guido di Napoli rep. n. 1956/1682, trascritto il 6.05.2017 ai nn. 13121/9887, da potere di **omissis nata a Napoli il omissis codice fiscale omissis**, la quale, aveva conseguito la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile con atto di divisione da se stessa e da **omissis nata a Napoli il omissis codice fiscale omissis**, rogato il 02.06.2007 per notar Ferrara Guido di Arce (FR) rep. n. 32157/4760, trascritto il 20.06.2007 ai nn. 27084/12425, nascente da atto di compravendita del 06.02.2001 in notar Grosso Giuseppe di Meta (NA) rep. n. 3037, trascritto il 28.02.2001 ai nn. 4291/3004, mediante il quale le predette **omissis**, acquistarono da potere di **omissis nato a Napoli il omissis codice fiscale omissis nata a Napoli il omissis codice fiscale omissis**



nato a Napoli il omissis codice fiscale omissis, omissis nata a Napoli il omissis codice fiscale omissis, omissis nato a Napoli il omissis codice fiscale omissis nata a omissis codice fiscale omissis nato a Napoli il omissis codice fiscale omissis nata a Napoli il omissis codice fiscale omissis, omissis nato a Napoli il omissis codice fiscale omissis nato a Napoli il omissis codice fiscale omissis nata a Napoli il omissis codice fiscale omissis, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'Abitazione (A3) in Napoli identificata in catasto alla Se-zione Urbana CHI foglio 41 particella 39 sub. 82.

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

L'immobile appartiene ad un complesso edilizio risalente agli anni '50, realizzato dall'INA CASA di nessuna valenza storico-artistica e di tipo economico.

Dall'esame degli atti di trasferimento, effettuata presso l'Agenzia del Territorio e l'Archivio Notarile (alleg.12) e da una prima Certificazione del Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di

pag 20

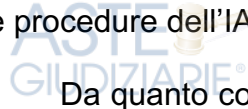
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)



Napoli (alleg n. 14.2) non sono emersi dati relativi alla Licenza Edilizia del fabbricato.



La sottoscritta, pertanto, ha proceduto a richiedere gli estremi all'ACER Campania, che dal gennaio 2020 è subentrata in tutte le procedure dell'IACP di Napoli, ente esecutore del fabbricato.



Da quanto contenuto nella Certificazione acquisita (alleg.

n. 15) è emersa solo la legge di finanziamento (Rione Gescal c. 8151), consistente in case popolari costruite nell'ambito della **Gestione Case per i Lavoratori (Gescal)**, un fondo che ha gestito l'edilizia popolare in Italia a partire dal 1963, con la quale è stato costruito il fabbricato nel 1957, mentre non risultano rinvenibili:

- Copia della licenza edilizia
- Grafici di progetto
- Variazione e/o Certificato di Agibilità



rinviano ulteriori approfondimenti presso il Comune Napoli per gli atti autorizzativi urbanistici.



Sulla scorta di quanto comunicato dall'Acer e su mio ulteriore sollecito, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli, in data 17.11.2025 comunicava a mezzo PEC che **“con riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti di cui alla nota sopra indicata, si comunica che la licenza edilizia n. 1135/1957 di cui alla pratica edilizia 922/1957 proroga n.1238/1959 è stata rilasciata per l'immobile di Via Mario Gigante 37. Detta pratica edilizia, tuttavia, al momento non è reperibile e pertanto non è possibile fornire gli atti richiesti”**.



La sottoscritta, quindi, ha proceduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio la planimetria catastale d'impianto (alleg. 4) da confrontare con i grafici allegati all'atto di per notar C. Rungi del 6.07.1972 (alleg. n. 13) in cui la Gestione Case per Lavoratori, su richiesta di conversione dell'assegnazione trasferisce l'immobile in comune e in parti uguali, in piena proprietà alla sig. omissis, accettanti, gli ultimi dieci come innanzi rappresentati, assegnato a suo tempo al omissis, deceduto.

Dal confronto dei grafici la scrivente può, quindi, affermare che in presenza di licenza edilizia e di perfetta corrispondenza planimetrica del fabbricato il cespite è da considerarsi regolare anche 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"*.

Relativamente all'Agibilità come da certificazione dell'Ufficio Area Urbanistica Sportello Unico del Comune di Napoli, dalle indagini espletate sia presso gli archivi informatici che quelli cartacei, non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa al fabbricato di via Mario Gigante, 37 (alleg. 14.2 e 14.3).

Va evidenziato che l'immobile, oggetto dell'esecuzione, è stato oggetto di divisione dell'originario sub 82, con atto per notar Guido Ferrara del 2.06.2007 rep. 32157 racc. 4760 registrato a Sora il 14.06.2007 n. 1547/1T, che ha generato l'attuale sub 86.

pag 22

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)

Per tale divisione, dall'esame dell'atto di compravendita della eseguita omissis (alleg. n. 1), risulta essere stata presentata DIA al Comune di Napoli STC Bagnoli-Fuorigrotta prot. 1958 in data 17.07.2006, per opere di manutenzione straordinaria relative al frazionamento dell'unità abitativa e dalla visura storica catastale (alleg. n. 2) risulta presentata VARIAZIONE del 26/03/2007 Pratica n. NA 0239044, in atti dal 26/03/2007 per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. (14445.1/2007).

Relativamente a detta divisione, da un primo accertamento effettuato dal Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli non sono emerse pratiche DIA, SCIA o CIL presentate negli anni 2010-2025 (alleg. n. 14.1).

Successivamente su mia ulteriore richiesta, evidenziando i dati riportati nell'atto di compravendita (antecedenti alle date analizzate dall'Ufficio), lo Sportello Unico Edilizia in data 26.11.2025 ha certificato che "Con riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti, si comunica che dagli elementi in oggetto indicati **non è stata reperita la DIA inerente l'immobile in esame**" (alleg. n. 14.4).

Come indicato nel Quesito 3 sono state rilevate, inoltre, lievi difformità, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, relative alla realizzazione di due piccoli soppalchi e di un lucernaio che non determinano tuttavia una variazione volumetrica.

Pertanto, non avendo rinvenuto agli atti del Comune la pratica relativa alla DIA indicata nell'atto (alleg. 14.4) ed avendo inoltre riscontrato lievi difformità, la scrivente ha calcolato il costo della

pag 23

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)

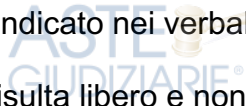


Cila in sanatoria da presentare, stimabile in circa euro 3.000,00 per oneri tecnici ed amministrativi.



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

Dall'accesso eseguito si è constatato che il cespite, così come indicato nei verbali redatti dal custode giudiziario, allo stato attuale risulta libero e non occupato da tempo (alleg. n. 9).



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

In risposta al presente quesito si precisa che, per quanto concerne vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, si riporta quanto a seguire rispetto alle ispezioni ipotecarie effettuate dal custode (alleg. 22).



Si riportano quindi le trascrizioni ed iscrizioni presenti sul cespite oggetto della presente procedura di pignoramento immobiliare:



1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/2017 - Registro Particolare 9887 Registro Generale 13121 Pubblico ufficiale FERRARA GUIDO Repertorio 1956/1682 del 15/05/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in NAPOLI (NA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2017 - Registro Particolare 1858 Registro Generale 13125 Pubblico ufficiale FERRARA GUIDO Repertorio 1957/1683 del 15/05/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in NAPOLI(NA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2024 - Registro Particolare 20708 Registro Generale 26742 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 13858 del 28/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO



pag 24

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)



IMMOBILI

In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che, a seguito di ricerche si è appurato che l'amministratore di condominio è il dott. omissis.

A seguito di richiesta e sollecito trasmessi via e-mail dal custode all'amministratore, al fine di ottenere informazioni utili alla procedura, quest'ultimo non inoltrava il regolamento condominiale (alleg. 23).

Relativamente a vincoli storico-artistici, è stata fatta dalla sottoscritta richiesta di Certificazione vincolistica e sollecito alla Soprintendenza di Napoli, non ricevendo, allo stato, ancora riscontro (alleg. 18).

QUESITO N. 9: verifica del 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 ed oneri di altro tipo

Si può dichiarare che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore dell'esecutato, come già evidenziato nei quesiti precedenti.

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

pag 25

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)



L'Amministratore, nell' evidenziare che l'immobile proprietà della sig.ra omissis fa parte sia dell'ente di gestione denominato Via Mario Gigante is. Scale 68/69/70/71 che dell'ente di gestione Supercondominio Parti Comuni sito in Napoli alla Via Domenico Quaranta 20, riporta che per l'importo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie o di eventuali spese condominiali scadute, è presente una morosità a partire dal 2022 ad novembre 2025 di euro 10.013,99 , per il Condominio via M. Gigante IS. 16 SC. 68/69/70/71 C.F. 94125750631 ed una morosità di euro 615,00 per il Supercondominio "Parti Comuni".



Le quote trimestrali ordinarie fisse per il Condominio via Mario Gigante risultano essere di euro 78,77, mentre quelle bimestrali ordinarie del Supercondominio sono pari ad euro 25,00 (alleg. 20).

QUESITO N. 12: valutazione del bene

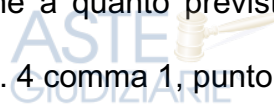


La valutazione verrà effettuata adottando il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene quale risultato economicamente giustificabile tra la domanda e l'offerta. Un corretto sviluppo del metodo è supportato da indagini di carattere 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 recentemente o in corso di trattativa.



Si andrà ad effettuare il valore di mercato del cespite che compone il lotto unico:



- Comune di Napoli – Sez. CHI Foglio 41 P.IIa 39 Sub. 86 - A/3;



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



1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2025 I semestre che nel Comune di Napoli per zona della Loggetta attribuisce un valore di mercato, per abitazioni civili di tipo economico, oscillante tra un minimo di 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.700,00€/mq (alleg. 21).



Data la qualità dell'immobile la scrivente adotterà il valore medio di 1.400,00 €/mq.



2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli nella zona Loggetta per abitazioni in



pag 27

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)





stabili di seconda fascia, di qualità inferiore alla media di zona, attribuisce un valore medio di mercato pari a 1.444,00 €/mq (alleg. 22).



3) Tra gli immobili attualmente in vendita simili al cespite in oggetto, la scrivente ha selezionato un appartamento ubicato in via Mario Gigante che riporta un'offerta di euro 170.000,00 per una superficie di mq 75 (<http://www.immobiliare.it/>), valutabile per un prezzo di 2.270,00 €/mq, che sarà utilizzato come ultimo parametro di riferimento (alleg. 23).



Ciò premesso la scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato, di un immobile in buone condizioni pari in c.t. a 1.700,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.



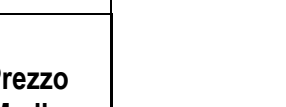
$$(1.400,00 + 1.444,00 + 2.270,00) / 3 = \text{in c.t. } 1.700,00 \text{ €/mq}$$



Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame la sottoscritta adotterà, inoltre, la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.



Fabbricato sito in Napoli alla via Mario Gigante, 37			
Coefficienti moltiplicatori di merito			
Caratteristiche dell'Immobile	Coefficiente moltiplicatore utilizzabile	Coefficienti adottati	Prezzo Medio



pag 28

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)



UBICAZIONE			
Vie principali	1	1	1.700,00
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,90		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1	1	1.700,00
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,90		
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano terra	1		
Piano primo	0,90		
Piano secondo	0,85		
Piani terzo	0,80	0,80	1.360,00
Piano superiore oltre il terzo	0,70		
Piano ultimo	0,70		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,70		
Servizi semplici	1	1	1.700,00
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,90		1.530,00
SOLAI			
Solai in latero-cemento o in ferro	1	1	1.700,00
Solai in legno	0,90		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1		

Insufficiente	0,95	0,95	1.615,00
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,90	0,90	1.530,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,05		
Buona	1		
Media	0,90		
Cattiva	0,70	0,70	1.190,00
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,20		
Dotato di box	1,10		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,90	0,90	1.530,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	1.615,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,90	0,90	1.530,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		1.700,00
Non panoramico-non a distanza	0,90		
RAPPORTO SUPERFICIE /VANI			
Razionale	1	1	1.700,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
VALORE FINALE IN C.T. euro/mq			1.580,00



Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.580,00, 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. : 48 mq

Superficie u.n.c al 10%: 4,8 mq

Superfici Principali 48 mq + 4,8 mq = 52,80 mq



Superfici di Ornamento: (vengono calcolati tutti i balconi)



Balconi 2 mq al 25% = 0,5 mq



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



52,80 mq + 0,5 mq = 53,30 mq.





Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.580,00 x 53,30 = Euro 84.214,00 (ottantaquattromiladuecentoquattordici/00).



Sulla scorta del Valore di Mercato su determinato, la 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, oltre ai costi relativi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso (presentazione pratica Cila in sanatoria).



Tale valore ammonta ad euro 8.421,40.

Pertanto il **Valore finale di Mercato** corrisponderà in cifra tonda ad euro **75.800,00** (settantacinquemilaottocento/00).



Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di **euro 75.800,00** (settantacinquemilaottocento/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

pag 32

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)



Si rappresenta che è stato depositato dal custode il certificato contestuale di stato civile e residenza dell'esecutata (alleg. 5).

CONCLUSIONI LOTTO UNICO

- Comune di Napoli – Sez. CHI Foglio 41 P.IIa 39 Sub. 86 - A/3;

Prezzo base d'asta immobile euro 75.800,00 (settanta-cinquemilaottocento/00).

In fede

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

(Dott. Arch. Emilia AINIS)

pag 33

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Arch. Emilia AINIS)