TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione XIV
G.E. Dott.ssa Maria Balletti

R.G.N° 620/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il CTU

Arch. Emilio Porcaro

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

INDICE

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

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

1. PREMESSA

Con ordinanza del 26/06/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Balletti 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. 620/2024 promossa da contro proprietaria del bene oggetto di pignoramento, in quota di piena proprietà , avente dati catastali :

Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 21-p.lla 210-sub.3-a/4;

Ubicato in via della Veterinaria n.35, piano terra, in Napoli.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dal con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 nn. 37052/28658 del 30/12/2024.

Il giorno 26 giugno 2025 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.

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

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. 620/2024.

Lo scrivente riporta che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 37052/28658 del 30/12/2024 relativa al procedimento di pignoramento in atto.

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

la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Napoli sezione Urbana SCA Foglio 21 Particella 210 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 28/04/2005 Numero di repertorio Notaio IACCARINO CARLO Sede NAPOLI trascritto il 06/05/2005 nn. da potere di

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

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

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

dell'Agenzia delle Entrate dallo scrivente, come da allegati alla presente.

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

Deve ancora evidenziarsi che il creditore procedente non ha depositato certificato di stato civile dell'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 reale di piena proprietà dell'esecutata, tanto anche indicato nell'atto di pignoramento.

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.

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

Va a rappresentarsi che nella visura storica dell'immobile non vi è indicazione dei dati catastali terreno e che lo scrivente, al fine di conoscere la correlazione catasto terreni, ha inoltrato richiesta all'apposito ente.

L'ente preposto, ovvero l'Ufficio catastale dell'Agenzia delle Entrate, informava lo scrivente:

Da
A
Data venerdì 25 luglio 2025 - 09:40

Gentile Architetto Porcaro,

con riferimento all'istanza in oggetto, si rappresenta che per poter evadere la sua richiesta è necessario variare l'identificativo catastale dell'unità attualmente censita foglio SCA/21 p.lla 210 sub 3 attribuendo il corretto foglio SCA/24 in quanto il fabbricato ricade sulla particella 218 del foglio 77 del Catasto Terreni. Atteso che l'immobile è oggetto di esecuzione immobiliare, le chiediamo conferma che la variazione da Lei richiesta, necessaria a correlare correttamente l'immobile al CF e CT, non infici la procedura in atto.

Si resta in attesa di sua conferma a mezzo pec per procedere.

Cordiali saluti

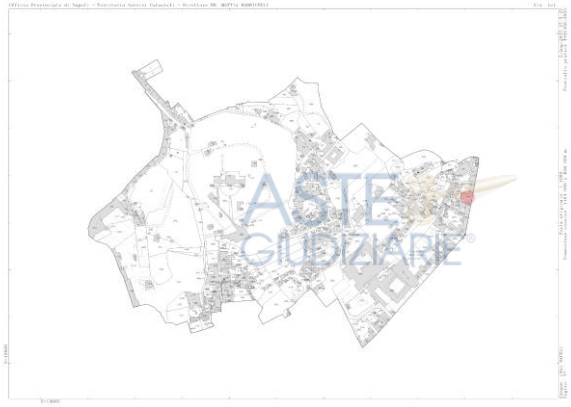
Ne consegue che, laddove l'immobile fosse posto in vendita ed aggiudicato, essendo la correlazione terreno riferita ai dati catastali foglio 77 – particella 218, andrebbe a doversi effettuare la variazione dell'identificativo catastale. Lo scrivente ne terrà conto quale decurtazione forfettaria da applicarsi al valore di stima.

Tanto si segnala all'attenzione della S.V.Ill.ma per quanto necessario.

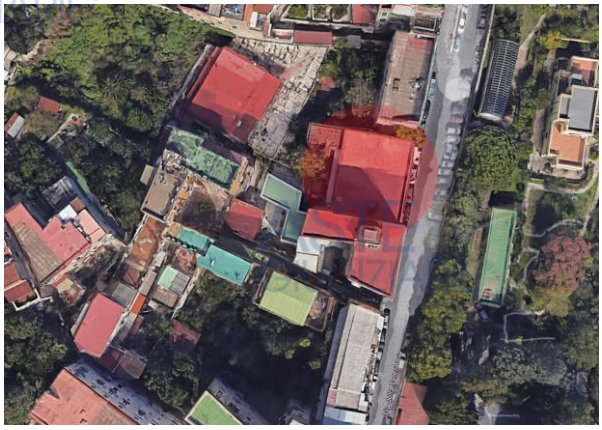
Nel caso specifico il cespite si identifica:

Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 21-p.lla 210-sub.3-a/4

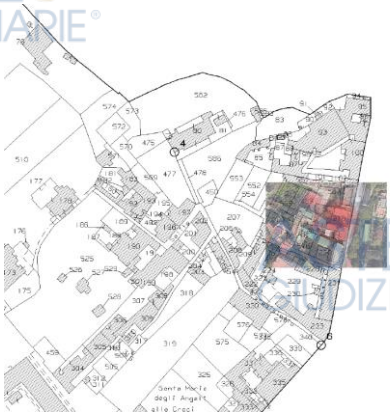
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 un **lotto unico** :

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

Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 21-p.lla 210-sub.3-a/4

Confina a nord con altra unità immobilare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con via della Veterinaria ed ad ovest con area interna al fabbricato.

QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

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

E' posto in via della Veterinaria n.35 ed è ubicato al piano terra (rialzato da suolo strada) di una unità edilizia di base ottocentesca costituita da due livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "corte".

Confina a nord con altra unità immobilare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con via della Veterinaria ed ad ovest con area interna al fabbricato.

Ambiente 1 di 9 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,60 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni, data la presenza di lesioni a soffitto. ed è attualmente adibito con funzione di camera da pranzo. Presenta areazione naturale data da parete vetrata a piena dimensione che da uscita su vanella di 4 mq.

Ambiente 2 di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di cucina. Presenta areazione naturale data da finestra con affaccio su vanella di 4 mq e finestrino che da affaccio su parte condominiale;

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

Bagno di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni, data la presenza di lesioni a soffitto. Presenta areazione naturale data da finestrino con affaccio su parte condominiale;

Ambiente 3 di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione camera da letto con areazione data da finestra con affaccio su vanella di 4 mq.

Ambiente 4 di 20 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,66 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni, data la presenza di lesioni a soffitto. ed è attualmente adibito con funzione di sala da pranzo/soggiorno. Non presenza areazione naturale.

Ambiente 5 di 20 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,64 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni, data la presenza di lesioni a soffitto. ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da balcone alla romana con affaccio su via della Veterinaria.

Si segnala, in ultimo, che nello spazio corridoio dell'immobile, che collega l'ambiente 3 all'ambiente 4, risulta presenza di mezzanino che porta l'altezza intradosso a 2,25 h (e si segnala sin d'ora che tale altezza è sotto norma rispetto al D.M. del 1975 e che ne consegue ripristino e rimozione con decurtazione a farsi).

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

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

Si evidenzia presenza di impianto di split quale sistema riscaldamento e raffrescamento.

In totale l'appartamento consta di 5 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile (data anche dagli spazi filtro non posti in descrizione) di 86 mq + 4 mq di vanella.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 200 euro a 500 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.

fabbricato

ingresso fabbricato

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

area condominiale

porta d'ingresso immobile

ingresso

ambiente 2

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

bagno

vanella

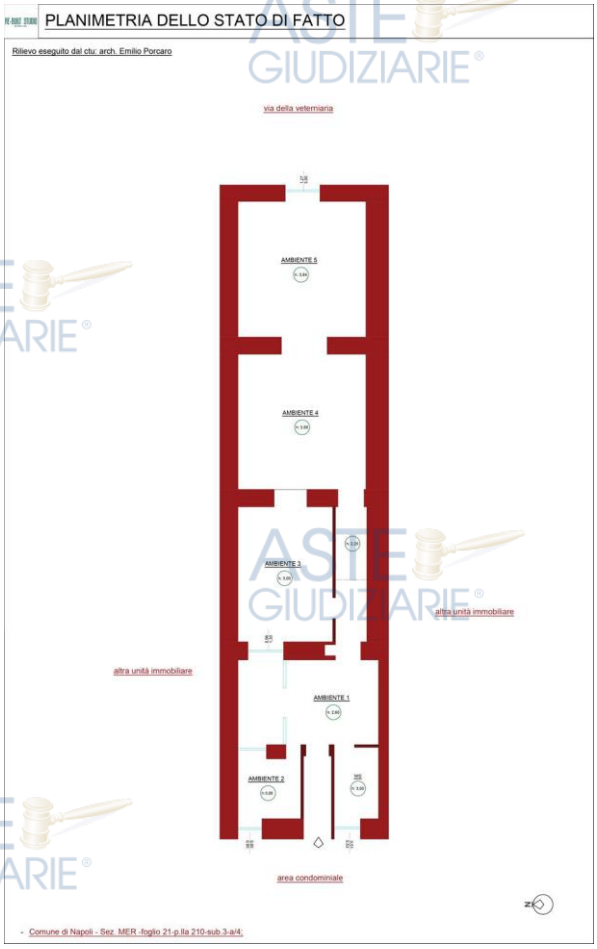
Ambiente 3

Ambiente 4

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

Ambiente 5

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 dello scrivente

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 21-p.lla 210-sub.3-a/4

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

Dalla visura storica dell'immobile del **Lotto Unico** riguardante il cespite:

Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 21-p.lla 210-sub.3-a/4

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/06/2025
Dati identificativi: Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SCA** Foglio **21** Particella **210** Subalterno **3**
Classamento:
Rendita: **Euro 247,90**
Zona censuaria **3**,
Categoria **A/4**[a)], Classe **3**, Consistenza **4 vani**
Sez. Urb. **SCA** Foglio **21** Particella **210** Subalterno **3**
Indirizzo: VIA DELLA VETERINARIA n. 35 Piano T
Dati di superficie: Totale: **105 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **104 m²**

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

> **Dati di classamento**

dall'impianto al 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SCA** Foglio **21** Particella **210** Subalterno **3**
Rendita: **Lire 1.224**
Zona censuaria **3**
Categoria **A/4**[c)], Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**
Partita: **301958**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 26/10/2009
Immobile attuale
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SCA** Foglio **21** Particella **210** Subalterno **3**
Rendita: **Euro 247,90**
Rendita: **Lire 480.000**
Zona censuaria **3**
Categoria **A/4**[c)], Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**
Partita: **301958**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 26/10/2009 al 17/02/2010
Immobile attuale
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SCA** Foglio **21** Particella **210** Subalterno **3**
Rendita: **Euro 247,90**
Zona censuaria **3**
Categoria **A/4**[c)], Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/10/2009 Pratica n. NA0903193 in atti dal 26/10/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 72857.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 17/02/2010
Immobile attuale
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **SCA** Foglio **21** Particella **210** Subalterno **3**
Rendita: **Euro 247,90**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2010 Pratica n. NA0144200 in atti dal 17/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9697.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SCA Foglio 21 Particella 210 Sub. 3

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

o

a

Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia

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

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.

Non Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite, si tiene a voler comunque segnalare, quanto indicato nella visura storica dell'immobile, ovvero:

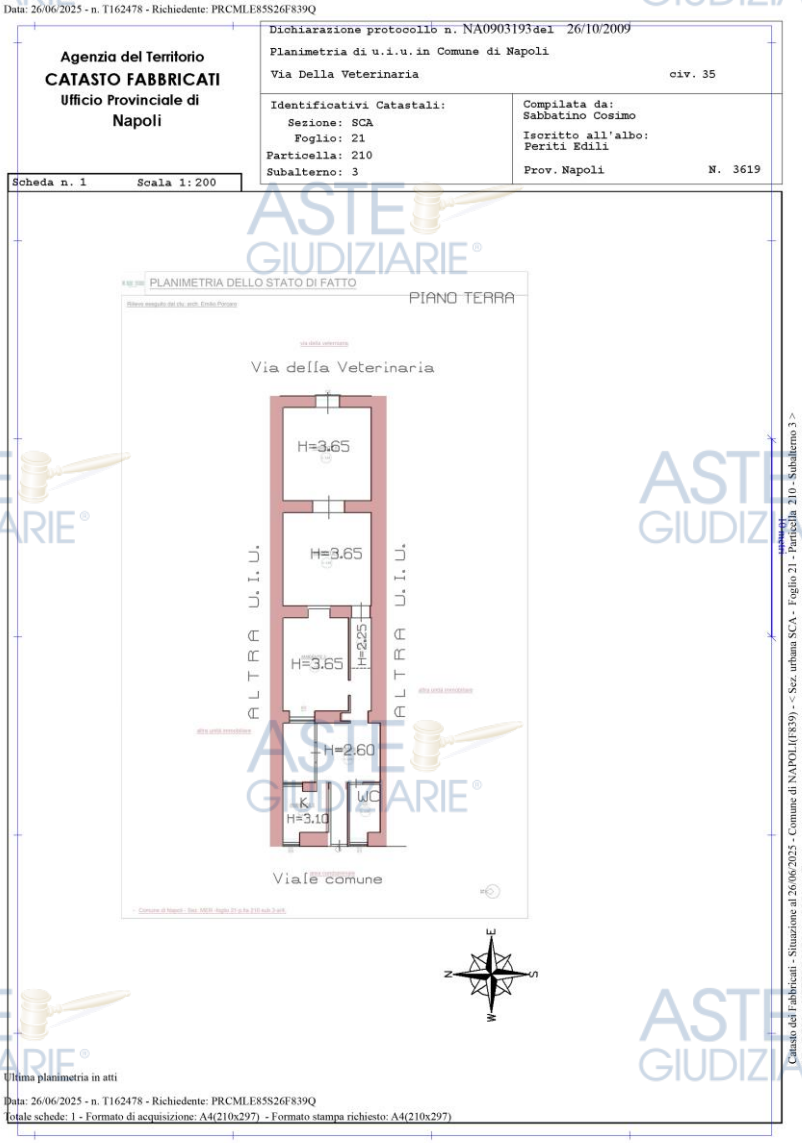
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/10/2009 Pratica n. NA0903193 in atti dal 26/10/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 72857.1/2009)

Rappresentando, sin d'ora, che gli uffici preposti del Comune di Napoli non hanno dato esito di riscontro di pratiche amministrative rispetto ai nominativi in possesso dello scrivente.

Allo stesso tempo si segnala anche che la planimetria catastale d'impianto risulta essere corrispondente alla data di tale diversa distribuzione (ovvero del 26/10/2009).

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

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



Sovrapposizione con planimetria catastale e indicazione difformità:

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6

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

Lotto Unico : piena proprietà di immobile ubicato in via della Veterinaria n.35 ed è ubicato al piano terra (rialzato da suolo strada) di una unità edilizia di base ottocentesca costituita da due livelli fuori

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

terra, con tipologia edilizia definita a "corte", in Napoli, dati catastali:

Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 21-p.lla 210-sub.3-a/4

consta di 5 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 86 mq + 4 mq di vanella; Confina a nord con altra unità immobilare, a sud con altra unità immobiliare, ad est con via della Veterinaria ed ad ovest con area interna al fabbricato.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a seguito di sovrapposizione tra la planimetria catastale in atti ed il rilievo effettuato dallo scrivente

Risulta:

Data la non presenza di licenza edilizia, per edifici precedenti il piano regolatore del 1939 del Comune di Napoli (e Regolamento Edilizio del 1935), essendo l'edificio ricadente nel centro storico del medesimo Comune ed identificato come fabbricato di matrice ottocentesca, cosi come riportato nel certificato di destinazione urbanistica richiesto, si può considerare la regolarità d'impianto dello stesso.

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

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

Oggetto: Richiesta informazioni titoli edilizi abitativi a seguito dell'Ordinanza del Tribunale di Napoli – Rep. R.G.E. 620/24.

Dati indicati dal richiedente:
ubicazione : Via della Veterinaria n. 5 piano terra
proprietario attual
proprietario precedente

Con riferimento alla Sua richiesta PG/2025/87588 del 01/10/25 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.

Ref. Dott. Gennaro Fusco

Il Dirigente del Servizio
Ing. Francesco Cuccari

Risulta, quindi che:

l'immobile è da considerare legittimo per la sua configurazione iniziale. Per quanto richiesto rispetto all'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*", si rileva che il bene è stato edificato in data antecedente al 17.8.1942 e che il bene non è in difetto rispetto ai provvedimenti autorizzativi essendo considerabile regolare data la sua natura di matrice ottocentesca.

Non é presente, inoltre, dichiarazione di agibilità come da ricerca effettuata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata.

Tale regolarità è da considerarsi **esclusivamente** all'immobile originario, ma per quanto concerne:

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

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/10/2009 Pratica n. NA0903193 in atti dal 26/10/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 72857.1/2009)

Risulterebbe a farsi un accertamento di conformità presso i preposti Uffici Tecnici del Comune; ciò anche in virtù, come da attestazione allegata, del riscontro in merito a pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL per come ricevuto dal preposto Ufficio Tecnico in virtù della richiesta inviata dallo scrivente:

OGGETTO: Richiesta – PG/2025/758294 del 02.09.2025 – esistenza pratiche telematiche (SCIA – DIA - CIL) dal 2010 al 2025 – via della Veterinaria, 35 –

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 2010-2025.

Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento (per come richiesto dallo scrivente nella sua istanza di accesso agli atti protocollata), i prepositi Uffici del Comune riscontrano che per i nominativi indicati (ovvero quelli in possesso dello scrivente) non risultano depositate istanze:

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

Oggetto: Certificazione (Via Veterinaria)

In riferimento alla Sua istanza prot. n° 609858 del 07/07/2025 si certifica che, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita alla Via Veterinaria n. 35 ai nominativi d (né ad altri nominativi).

S.G.

Oggetto: CTU - istanza accesso atti amministrativi antiabusivismo – RGN n. 620/2024

In risposta alla richiesta trasmessa via pec il 01/07/2025 con il PG. n. 609858 del 07/07/2025, si comunica che da ricerche effettuate presso il nostro archivio informatizzato del Servizio Antiabusivismo, mediante la consultazione degli elenchi informatici dei fascicoli relativi ad accertamenti di abusi edilizi, inserendo i seguenti dati:

indirizzo: VIA VETERINARIA n.35 - piano terra.

nominativi:

La ricerca ha dato esito **NEGATIVO,** in quanto ai nominativi e indirizzo prima indicati, non risultano fascicoli di Contenzioso amministrativo, relativi ad accertamenti di abusi edilizi.

Ricade in zona omogenea A – insediamenti di interesse storico - dell'attuale Prg del Comune di Napoli cosi come indicato nel certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **121.900,00**

(centoventunomilanovecento/00).

In caso di decurtazione per opere di messa in sicurezza: 116.996,00

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.lla 210-sub.3-a/4

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

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

1) [, a seguito di atto di compravendita rogato da notaio Paolo Scarnecchia in data 04/06/1992, rep. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 04/06/1992 ai nn.
2) Da all'esecutata, a seguito di atto di compravendita rogato da notaio Carlo Iaccarino in data 28/04/2005, rep. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 06/05/2005 ai nn.

Lo scrivente ha reperito entrambi gli atti presso gli appositi uffici, depositandoli all'interno del fascicolo telematico.

Tanto si riporta 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.lla 210-sub.3-a/4

L'immobile appartiene ad unità edilizia di base ottocentesca di alcun pregio architettonico.

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

Data la non presenza di licenza edilizia, per edifici precedenti il piano regolatore del 1939 del Comune di Napoli (e Regolamento Edilizio del 1935), essendo l'edificio ricadente nel centro storico del medesimo Comune ed identificato come fabbricato di matrice ottocentesca, cosi come riportato nel certificato di destinazione urbanistica richiesto si può desumere la regolarità afferente all'impianto del fabbricato.

Dallo studio degli atti e dall'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del 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 dell'Ordinanza del Tribunale di Napoli – Rep. R.G.E. 620/24.

Dati indicati dal richiedente:
ubicazione : Via della Veterinaria n. 5 piano terra
proprietario attuale
proprietario precedente

Con riferimento alla Sua richiesta PG/2025/87588 del 01/10/25 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.

Ref. Dot

Il Dirigente del Servizio
Ing. Francesco Cuccari

Risulta, quindi che:

l'immobile è da considerare legittimo per la sua configurazione iniziale. Per quanto richiesto rispetto all'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*", si rileva che il bene è stato edificato in data antecedente al 17.8.1942 e che il bene

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

non è in difetto rispetto ai provvedimenti autorizzativi essendo considerabile regolare data la sua natura di matrice ottocentesca.

Non é presente, inoltre, dichiarazione di agibilità come da ricerca effettuata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata.

Tale regolarità è da considerarsi **esclusivamente** all'immobile originario, ma per quanto concerne:

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/10/2009 Pratica n. NA0903193 in atti dal 26/10/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 72857.1/2009)

Risulterebbe a farsi un accertamento di conformità presso i preposti Uffici Tecnici del Comune; ciò anche in virtù, come da attestazione allegata, del riscontro in merito a pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL per come ricevuto dal preposto Ufficio Tecnico in virtù della richiesta inviata dallo scrivente:

OGGETTO: Richiesta – PG/2025/758294 del 02.09.2025 – esistenza pratiche telematiche (SCIA – DIA - CIL) dal 2010 al 2025 – via della Veterinaria, 35 –

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 2010-2025.

Ne consegue che non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza in ambito di atti amministrativi richiesti per l'attuale conformazione (che è corrispondente a quanto indicato in visura alla diversa distribuzione degli spazi interni), cosi come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che si renderebbe

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

necessario effettuare preventivamente 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

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

esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del cespite.

Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento (per come richiesto dallo scrivente nella sua istanza di accesso agli atti protocollata), i prepositi Uffici del Comune riscontrano che per i nominativi indicati (ovvero quelli in possesso dello scrivente) non risultano depositate istanze:

Oggetto: Certificazione (Via Veterinaria)

In riferimento alla Sua istanza prot. n° 609858 del 07/07/2025 si certifica che, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita alla Via Veterinaria n. 35 ai nominativi di ((né ad altri nominativi).

S.G.

Oggetto: CTU - istanza accesso atti amministrativi antiabusivismo – RGN n. 620/2024

In risposta alla richiesta trasmessa via pec il 01/07/2025 con il PG. n. 609858 del 07/07/2025, si comunica che da ricerche effettuate presso il nostro archivio informatizzato del Servizio Antiabusivismo, mediante la consultazione degli elenchi informatici dei fascicoli relativi ad accertamenti di abusi edilizi, inserendo i seguenti dati:

indirizzo: VIA VETERINARIA n.35 - piano terra.

nominativi

La ricerca ha dato esito **NEGATIVO,** in quanto ai nominativi e indirizzo prima indicati, non risultano fascicoli di Contenzioso amministrativo, relativi ad accertamenti di abusi edilizi.

Tanto si segnala per quanto necessario per ogni eventuale osservazione a farsi da parte della S.V.Ill.ma.

Ricade in zona omogenea A – centro storico - dell'attuale Variante al Piano Regolatore del Comune di Napoli cosi come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.

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

COMUNE DI NAPOLI
Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2025/**712911** del 07/08/2025

All'arch. Porcaro Emilio
n.q. di CTU del Procedimento R.G.N. 620/2024

oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica storica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 77 p.lla 218**.

In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail ed acquisita con PG/**712897** del 07.08.2025, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica storica dal 1972 per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 77 p.lla 218** 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:
Dalla data del 01.04.1972 fino all'approvazione della variante avente per oggetto "Salvaguardia" approvata con DPGRC n.9297 del 29.06.1998, la destinazione urbanistica relativa alle particelle oggetto della richiesta era la seguente:
- era assoggettata dal vigente piano regolatore generale, approvato con decreto ministeriale n.1829 del 31.03.1972 al regime della ***zona B – Risanamento Conservativo - centro storico,*** disciplinata dall' ***art. 8*** delle norme di attuazione;
- rientrava nel perimetro delle zone vincolate, ai sensi della legge 1497/39 dal ***Dm 23 novembre 1957***;
- non rientravano nel perimetro del ***centro edificato***, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
Dalla data di approvazione della variante avente per oggetto "Salvaguardia" DPGRC n.9297 del 29.06.1998 fino all'approvazione della 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, la destinazione urbanistica relativa alle particelle oggetto della richiesta era la seguente:
- erano assoggettate dalla variante avente per oggetto "Salvaguardia" approvata con DPGRC n.9297 del 29.06.1998 al regime della ***zona B - Risanamento conservativo,*** disciplinata dagli ***art. 17*** delle norme di attuazione;
- rientrava nel perimetro delle zone vincolate, ai sensi della legge 1497/39 dal ***Dm 23 novembre 1957***;
- non rientrava nel perimetro del ***centro edificato***, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
Dalla data di vigenza del Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvato con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 la destinazione urbanistica relativa alle particelle oggetto della richiesta è la seguente:

La Particella 218 del Foglio 77:
- 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 ***Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.79***;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle ***aree di interesse archeologico***;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, come ***area a bassa instabilità***;
- risulta sottoposta, come individuata dall'Atlante delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico approvato con Delibera di Giunta regionale n. 620 del 22.11.2022, 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;
- rientra nel perimetro del ***centro edificato***, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
È fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

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

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

Lo scrivente, a seguito dell'accesso effettuato, ha verificato, tramite dichiarazione presente all'interno del verbale redatto dal custode giudiziario al momento dell'accesso, che il cespite oggetto del pignoramento è abitato dalla madre dell'esecutata e che all'interno del verbale del custode giudiziario ha dichiarato di abitare l'immobile.

Cosi come richiesto dalla S.V.Ill.ma e dal Custode Giudiziario si è provveduto al calcolo del canone di locazione. Nello specifico viene calcolata una superfice commerciale di 96 mq (s.u.n.+s.o.).

Da ciò è possibile calcolare il canone di locazione adottando i valori dati dall'agenzia delle entrate, dati dalla media di euro 4,20 e 6,30, ovvero 5,20 euro al metro quadrato. Moltiplicando quindi:

- 96 mq x 5,20 = 499,00 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:

499,00 euro (canone di locazione) - 20%di 499,00 euro=

499,00 – 99,00 = 400,00 euro al mese quale indennità di occupazione.

Lo scrivente rappresenta di aver effettuato richiesta ai preposti uffici dell'Agenzia delle Entrate, al fine di poter verificare la presenza di

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

contratti di locazione, i quali hanno dato riscontro, verificando la presenza di comodato d'uso:

```
                                                    DATA 31/07/2025   PAG.   1
AGENZIA DELLE ENTRATE - DPNA2 UT NAPOLI 3

INTERROGAZIONE ATTO NUMERO   3018
ATTO PRIVATO                 SERIE 3
STIPULATO IL 08/10/2018      REGISTRATO IL 08/10/2018
                             NUMERO ELENCO ATTI/PACCO 3003018

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE
ID. TELEMATICO: TET18L003018

CODICE TRIBUTO                        IMPORTO
     1091                              200,00
     6711                               30,00
     7311                                1,03
     TOTALE                            231,03

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO
N.ORD. COD.FISC.
  1  -
  2  -

DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO - NEGOZI
N.ORD. PROGR. DESCRIZIONE
  1    001  - 8001 COMODATO
       VALORE DICHIARATO    :                  0,00
       DANTI  CAUSA SOGGETTI:   1
       AVENTI CAUSA SOGGETTI:   2


DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI - QUADRO D
N.ORD. PROGR.  COD.CAT. T/U  I/P  SEZ.URB. FOGLIO PARTIC.    SUB.
  1    001-001 F839      U    I           35     973        5
```

Lo scrivente segnala che il riscontro ottenuto non riguarda alcun dato afferente la presente procedura, il quale è stato posto in richiesta dal sottoscritto nel seguente modo:

emilioporcaro@pec.it 30/06 23:11
A: LOCAZIONE, dp.2napoli

in qualità di CTU nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Balletti, come da decreto che si allega, ed in base a quanto secondo art.61 del c.p.c., scrivo al fine di verificare se ove mai sussistano contratti di locazione, con inoltro dello stesso, per i seguenti nominativi di persona:

Le ricerche dovrebbero vertere per verificare se mai tali soggetti hanno effettuato locazioni per il bene oggetto di pignoramento che si riporta a seguire:

COMUNE DI NAPOLI
Sez. Urb. SCA Foglio 21 Particella 210 Subalterno 3
Indirizzo: VIA DELLA VETERINARIA n. 35 Piano T

Ove vi fosse contratto di locazione lo scrivente, quale Ausiliario del Magistrato, con funzioni di Pubblico Ufficiale, richiede di ottenere copia dell'originale del contratto.

Ne i dati catastali dell'immobile, ne del soggetto dell'esecuzione.

Da ciò lo scrivente ha richiesto, nuovamente, all'ufficio preposto di effettuare verifica, inserendo i dati catastali ed i nominativi dallo stesso indicati e riceveva nuovo riscontro in cui si veniva a

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

conoscenza dell'effettiva presenza di contratto di comodato d'uso ottenendo quale documento il seguente:

```
                                                    DATA 07/10/2025   PAG.   1

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPNA2 UT NAPOLI 3

INTERROGAZIONE ATTO NUMERO    3018
ATTO PRIVATO                  SERIE 3
STIPULATO  IL 18/07/2014
REGISTRATO IL 18/07/2014      PRESSO L'UFFICIO DI DPNA2 UT NAPOLI 3
                              NUMERO ELENCO ATTI/PACCO 0112925

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:
ID. TELEMATICO: TET14L0030180␣␣␣␣

CODICE TRIBUTO                        IMPORTO
     1091                              200,00
     TOTALE                            200,00

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO
N.ORD. COD.FISC.
  1  -
  2  -

DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO - NEGOZI
N.ORD. PROGR. DESCRIZIONE
  1     001  - 8001 COMODATO
        VALORE DICHIARATO    :                 0,00
        DANTI  CAUSA SOGGETTI:   1
        AVENTI CAUSA SOGGETTI:   2


DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI - QUADRO D
N.ORD. PROGR.  COD.CAT. T/U  I/P  SEZ.URB. FOGLIO PARTIC.    SUB.
  1    001-001 F839      U    I     SCA    21     210        3
```

Tanto si riporta per quanto necessario

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

In risposta al presente quesito si precisa che non sono presenti atti successivi all'atto di pignoramento che gravano sul bene.

Da ispezione ipotecaria risulta quanto a seguire:

Elenco immobili

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana SCA Foglio 0021 Particella 00210 Subalterno 0003

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 06/05/2005 - 06
   Pubblico ufficiale IACCARINO CARLO Repertorio del 28/04/2005
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

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

2. ISCRIZIONE del 06/05/2005 -
Pubblico ufficiale IACCARINO CARLO Repertorio del 28/04/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 05/02/2010 -
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio del 29/01/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 30/12/2024 -
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio del 15/11/2024
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 ha dato riscontro alla stessa:

F

A: me

Egr. dr. Emilio Porcaro,
con la presente a seguito della Sua richiesta per l'incarico da assolvere Le comunico quanto segue:
1)Il condominio di Via Veterinaria,35 da me amministrato non ha un regolamento condominiale ne contrattuale ne assembleare;
2) la quota bimestrale ordinaia a carico dell'unità abitativa in questione è pari a 95,00 euro bimestrali sulla scorta dell'ultimo bilancio preventivo approvato;
3) Alla data odierna non sono state deliberate spese straodinarie per lavorazioni a farsi e alla data odierna non ci sono quote ordinarie arretrate da versare.
Nella speranza di aver dato tutte le informazioni richieste e a disposizione per ogni altro eventuale chiarimento, Le invio distinti saluti.
L'amministratore

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.

Rientra invece:

Oggetto: Napoli, immobile sito in via della Veterinaria, 35 (N.C.E.U. Sez. SCA, fg. 21, p.lla 210, sub 3 – N.C.T. fg 77, p.lla 218). Situazione Vincolistica. Certificazione ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137 e ss. D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e ss.mm.ii.

Vista la richiesta dell' arch. Emilio Porcaro, pervenuta in data 4.08.2025 ed acquisita in data 5.08.2025 al protocollo n.13776-A, volta ad ottenere il rilascio della certificazione vincolistica, ai sensi del D. Lgs 22.1.2004 n° 42 in riferimento all'immobile in oggetto,

SI ATTESTA

che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.
L'immobile rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica località *"Moiariello a Capodimonte"* con D.M. del 23 novembre 1957 pubblicato sulla G.U. n. 297 del 2.12.1957, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs.42/2004.
Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004.

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

Tanto si segnala per quanto necessario.

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

In merito al presente quesito si attesta che i beni oggetto del pignoramento non risultano essere di proprietà del demanio per come da attestazione ricevuta dal preposto ufficio:

Oggetto: **Richiesta certificazione afferente eventuale esistenza di aree demaniali - Immobile sito in Napoli, identificati in N.C.E.U. al foglio SCA/21 p.lla 210 sub 3.**

Con riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che effettuati gli opportuni riscontri, agli atti della scrivente, non è presente documentazione che provi l'esistenza di diritti demaniali di tipo patrimoniale sull'immobile in oggetto.

Attesa la non probatorietà delle certificazioni catastali, si invita la S.V. a completamento dell'accertamento, a rivolgere analoga richiesta ai Servizi di pubblicità Immobiliare- Ufficio provinciale di Napoli che, come si evince dal D.Lgs 30 luglio 1999 n.300 che istituisce le Agenzie Fiscali, è competente a svolgere i servizi relativi al catasto e quelli relativi alle conservatorie dei registri immobiliari

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

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

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

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

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie si riporta che lo scrivente ha richiesto informazioni all'amministratore di condominio che riscontrava come a seguire:

F francescolampedusa@alice.it
francescolampedusa@alice.it
A: me

Egr. dr.
con la presente a seguito della Sua richiesta per l'incarico da assolvere Le comunico quanto segue:
1)Il condominio di Via Veterinaria,35 da me amministrato non ha un regolamento condominiale ne contrattuale ne assembleare;
2) la quota bimestrale ordinaia a carico dell'unità abitativa in questione è pari a 95,00 euro bimestrali sulla scorta dell'ultimo bilancio preventivo approvato;
3) Alla data odierna non sono state deliberate spese straodinarie per lavorazioni a farsi e alla data odierna non ci sono quote ordinarie arretrate da versare.
Nella speranza di aver dato tutte le informazioni richieste e a disposizione per ogni altro eventuale chiarimento, Le invio distinti saluti.
L'amministratore
Geom. Francesco Lampedusa

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,

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

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 per dei cespiti facenti parte il **Lotto unico**:

Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 21-p.lla 210-sub.3-a/4

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2024 II semestre che nel Comune di Napoli per zona Semicentrale/SANITA` - OSS. ASTRONOMICO - STELLA - MIRACOLI-NOCELLE attribuisce un valore di mercato, per abitazioni di tipo economico (normale), oscillante tra un minimo di 1.250,00 €/mq ad un massimo di 1.900,00€/mq.

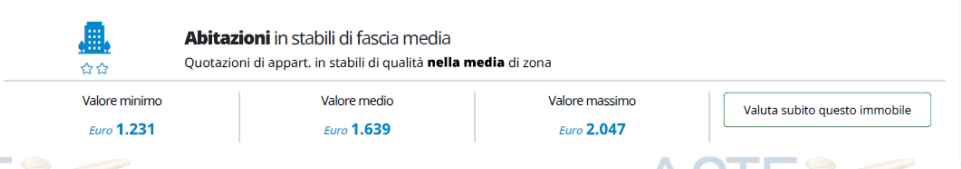
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/SANITA` - OSS. ASTRONOMICO - STELLA - MIRACOLI-NOCELLE
Codice di zona: C26
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2850	L	5,9	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1900	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	840	1300	L	2,8	4,3	L
Box	NORMALE	1300	2000	L	5,5	8,3	L

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.575,00 €/mq.

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

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Semicentrale/SANITA` - OSS. ASTRONOMICO - STELLA - MIRACOLI-NOCELLE un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 1.639,00 €/mq .



Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 1.607,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

(1.575,00+1.639,00 / 2 = 1.607,00 €/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**	**0,95**	**1.526,00**
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupata	**0,75**	**0,75**	**1.205,00**
Attuali proprietari	0,9		

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

EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terra	**0,85**	**0,85**	**1.365,00**
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**	**1.607,00**
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**	**1.446,00**
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1		
In legno o pietra portante	**0,9**	**0,9**	**1.446,00**
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguato	1,1		
Sufficiente	**1**	**1**	**1.607,00**
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	**0,95**	**0,95**	**1.526,00**
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			

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

Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	**0,9**	**0,9**	**1.446,00**
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**	**1.446,00**
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	**0,95**	**0,95**	**1.526,00**
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9		
Via principale	**1**	**1**	**1.607,00**
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	**0,9**	**0,9**	**1.446,00**
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	**1**	**1**	**1.607,00**
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		

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

VALORE FINALE in c.t.	**Euro /mq 1.486,00**

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.486,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

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

Superfici Principali:

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

Superfice u.n.c. : 86 mq

Superfice u.n.c al 10%: 8,6 mq -→ 9 mq

86 mq+ 9 mq= 95 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Corte calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 2%

Vanella 4 mq al 25% = 1 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superfice Commerciale**: 95 mq + 1 mq = 96 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.486,00 x 96 cifra che arrotondata è pari a = Euro 142.656,00 (centoquarantaduemilaseicentocinquantasei/00).

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

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

Tale valore ammonta ad euro 14.265,00 che comporta un valore di euro 128.391,00 (centoventottomilatrecentonovantuno/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + accertamento conformità + stato interno immobile + rimozione mezzanino) che comporta un'ulteriore decurtazione del 5% del valore, che ammonta a euro 6.419,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 121.972,00 (centoventunomilanovecentosettantadue/00).

Tale valore può essere arrotondato a 121.900,00 (centoventunomilanovecento/00).

Da ciò il Prezzo Base d'asta: 121.900,00 euro (centoventunomilanovecento/00).

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

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

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 che è sposata in regime di separazione dei beni, oltre al certificato di residenza.

CONCLUSIONI LOTTO UNICO

Comune di Napoli, Sez. SCA, foglio 21, particella 210, sub 3, cat A/2

Valore immobile a seguito decurtazioni: 121.900,00 euro

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

Analisi sulle lesioni

Lo scrivente, in ultimo, rispetto a quanto rappresentato nella documentazione depositata dal custode giudiziario in data 14/10/2025 ed afferente:

3. attività di messa in sicurezza

L'occupante dichiarava che lo stato di fatto risale a circa un anno fa ad eccezione del bagno di più recente crepatura.

La debitrice, si rendeva in un primo momento disponibile ad operare essa stessa la messa in sicurezza, ma ad oggi nonostante i numerosi solleciti non vi sono aggiornamenti in merito.

L'Arch. Emilio Porcaro ha dunque provveduto a rintracciare alcune ditte onde acquisire preventivi per la messa in sicurezza. La maggior parte delle Ditte interpellate rifiutava il lavoro, temendo tempistiche di pagamento eccessivamente dilatate.

L'unica Ditta che si è resa disponibile ad eseguire la messa in sicurezza con le modalità indicate dall'esperto è

che ha presentato un preventivo per € 4.020,00 oltre IVA ed indicato quali modalità di pagamento un acconto del 40% all'affidamento dell'incarico ed il saldo a lavoro svolto.

Ed a quanto, al riguardo, indicato dal Magistrato di turno, ovvero:

Visto,

si invita l'esperto stimatore a depositare nota illustrativa nel termine di gg. 10 che chiarisca le probabili cause delle lesioni riferite ed i correlativi rischi.

20/10/2025

Avv. Rita Vaccaro
STUDIO LEGALE DE LIMA SOUZA

A cui lo scrivente dava quale nota illustrativa:

TRIBUNALE NAPOLI
SEZIONE XIV
UFFICIO ESECUZIONI

PROCEDIMENTO n. 620/2024 R.G.E.

Ill.ma Sig. Giudice

lo scrivente arch. Emilio Porcaro, quale CTU della procedura in oggetto, a seguito di quanto da Lei richiesto ovvero:

"...chiarisca le probabili cause delle lesioni riferite ed i correlativi rischi..."

Rappresenta che per quanto concerne le cause delle lesione le stesse potrebbero essere dipese da molteplici fattori quali ad esempio:

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

"...chiarisca le probabili cause delle lesioni riferite ed i correlativi rischi..."

Rappresenta che per quanto concerne le cause delle lesione le stesse potrebbero essere dipese da molteplici fattori quali ad esempio:

A) Vetustà del fabbricato risalente ad epoca ottocentesca e relativa conformazione strutturale dei solai che potrebbe (non può che esservi un esame a vista poiché ulteriore analisi sarebbe maggiormente invasiva e richiederebbe ulteriori calcoli di costo) essere realizzata a putrelle, ovvero a travi a doppio T con un interpasso regolare, ciò ipotizzabile anche dalla tipologia di lesioni a intonaco presenti nell'immobile;
B) Alleggerimento del solaio superiore a seguito di possibili lavorazioni e conseguente deformazione elastica dell'elemento strutturale interno al solaio;
C) Movimentazione della fabbrica e relativo assestamento delle parti strutturali;
D) Ossidazione dei ferri con relativo ritiro che ha comportato il distacco dell'intonaco;

In ambito tecnico gli effetti di causa/azione possono essere molteplici e ne conseguirebbe, in caso fosse necessario, un esame maggiore con figura preposta, ovvero ingegnere strutturista per verificare la causa effettiva.

I possibili rischi, da quello che può essere un esame visivo, senza che ulteriori indagini fossero effettuate, poiché non afferenti al mandato, potrebbero essere principalmente il distacco degli intonaci con possibile caduta verso la pavimentazione, da ciò il possibile intervento, all'attualità esclusivamente di messa in sicurezza relativo al determinato caso esaminato.

Ed a cui il Magistrato di turno indicava:

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO n. 620/2024 R.G.E.

Il giudice dell'esecuzione, dott. Miriam Valenti, di TURNO
letti gli atti della procedura espropriativa sopra indicata;
visto agli atti la relazione del CTU;
non essendovi provvedimenti urgenti da adottare;
si rimettono gli atti ed il fascicolo al Giudice titolare ruolo Balletti.
Si comunichi a cura della cancelleria
Napoli, 27/10/2025

Il giudice dell'esecuzione
Dott. Miriam Valenti

Se si volesse considerare, pertanto, l'importo relativo alle opere di messa in sicurezza (per come indicate nella nota illustrativa), il relativo costo di euro 4.020,00 + iva al 22% → 4.904,00 andrebbe decurtato dal valore di stima ottenuto.

Da ciò ne deriverebbe un valore d'immobile di euro:

Valore immobile a seguito decurtazioni: 116.996,00 euro

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

Tanto si riporta all'attenzione della S.V.Ill.ma per quanto necessario

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

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