

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI

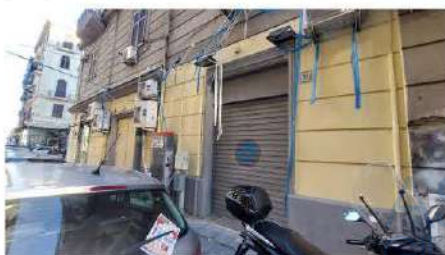
Sezione XIV

G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.N° 84/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Emilio Porcaro

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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





1. PREMESSA

Con ordinanza del 20/10/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Ludovica Russo della Sezione XIV del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli ed al n. 13524 dell'Albo dei C.T.U di questo Tribunale -, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 84/2023 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] proprietario dei seguenti cespiti oggetto del presente pignoramento:

- 1) Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.
(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 -
- 2) Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.
(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 -
- 3) Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.
(nuda proprietà) – via Sant'Antonio Abate n.181 -

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa da [REDACTED] con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 nn.5860/4283 del 27/02/2023.

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

RISPOSTE AI QUESITI



2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC

In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 84/2023.

Lo scrivente riporta che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn.5860/4283, relativa al pignoramento in atto.

Dalla certificazione notarile sostitutiva si evince quanto a seguire:

1) Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.

(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 -

Tale l'immobile proviene da atto di compravendita per notaio Carlo Tafuri in data 21/04/2000 e trascritto il giorno 02/05/2000.

2) Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.

(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 -

Tale l'immobile proviene da atto di compravendita per notaio Luigi Castaldo in data 02/05/2007 e trascritto il giorno 04/05/2007.

Si segnala, sin d'ora, che per tale immobile, come anche riportato nella relazione notarile del ventennio risulta trascritto preliminare di vendita per conto di atto rogato da notaio Paola Landolfi del 01/04/2019 in favore di soggetto terzo.

Detto preliminare recita al suo interno:





PRIVILEGI, DIRITTI DI PRELAZIONE, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI COMUNQUE PREGIUDIZIEVOLI, AD ECCEZIONE DELL'IPOTECA NR. 19308/6641 DEL 4 MAGGIO 2007 DI EURO 190.000,00 (CENTONOVANTAMILA VIRGOLA ZERO) A FAVORE DELLA BANCA DI ROMA S.P.A. A GARANZIA DI MUTUO VENTICINQUENNALE DI EURO 95.000,00 (NOVANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO) CONCESSO CON ATTO

DEL 2 MAGGIO 2007 PER NOTAR LUIGI CASTALDO DI NAPOLI, REP. NR. 13203, IL CUI DEBITO VERRA' ESTINTO PRIMA DELLA STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA E L'IPOTECA VERRA' CANCELLATA AI SENSI DELL'ART. 40 BIS DEL T.U. BANCARIO. IL PREZZO DELLA FUTURA VENDITA VIENE



Inoltre va a segnalarsi, sin d'ora, che al momento dell'accesso al cespite lo stesso risulta unito fisicamente a unità immobiliari attigue, non afferenti al pignoramento, tramite realizzazione di apertura in muratura portante, rendendo gli spazi visivamente un tutt'uno.



3) Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

(nuda proprietà) – via Sant'Antonio Abate n.181 -

Tale l'immobile proviene da atto di compravendita per notaio Agostino Lauro in data 29/05/1996 e trascritto il giorno 11/06/1996.



Si segnala, sin d'ora, che per tale immobile, risulta stata effettuata una suddivisione di frazionamento abusiva, che ha comportato la divisione del cespite in due unità con proprio ingresso, rendendo fisicamente gli ambienti separati. Il tutto sarà meglio analizzato nei quesiti successivi.



Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale si precisa che lo scrivente ha verificato la continuità delle trascrizioni relative al ventennio ed anche ultraventenni, reperendole presso il sistema Sister della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 e reperendo, per necessarie verifiche, anche atti dell'ultraventennio in particolare per studio relativo all'immobile sito in via Sant'Antonio Abate n.181, come maggiormente sarà articolato nei successivi quesiti dell'elaborato peritale.



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

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

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

Quanto alla verifica tecnica degli immobili in oggetto lo scrivente, in più date, tanto avendo concordato con il custode giudiziario, si recava presso i cespiti per rilevarne la consistenza, la conformità con i dati catastali e per l'effettuazione del rilievo planivolumetrico, riuscendo ad eseguire accesso in ognuno di essi. Per gli accessi eseguiti ci si riporta ai verbali redatti dal custode giudiziario. 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, gli immobili oggetto di pignoramento si identificano in un diritto reale di piena ed intera proprietà dell'esecutato, tranne che per il cespite posto in via Sant'Antonio Abate n.181 di cui possiede la nuda proprietà, tanto in piena corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Al fine

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

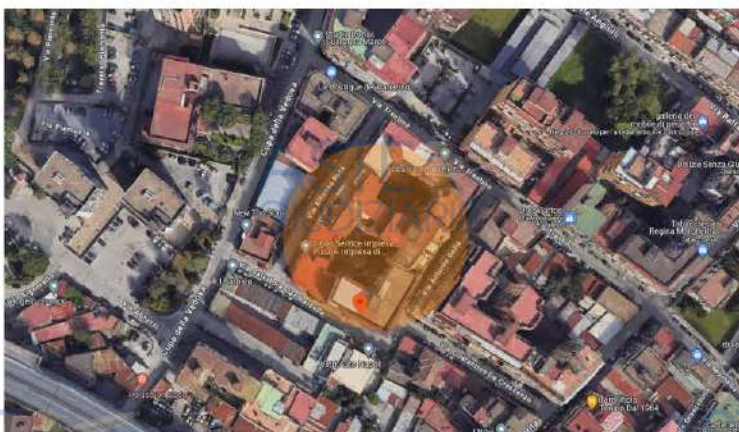
dell'esatta individuazione dei fabbricati in cui si trovano gli immobili,
si procede a sovrapposizione di mappale catastale ed immagine
satellitare reperita tramite Google maps.

1) Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.

(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 -



Identificazione tramite vax (si segnala che il fabbricato non risulta
graficamente presente sul foglio e che andrebbe effettuata una
rettifica)



Identificazione tramite foto satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione delle due carte

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 -



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione tramite vax



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione tramite foto satellitare

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione delle due carte

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

(nuda proprietà) – via Sant’Antonio Abate n.181 -



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione tramite vax



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione tramite foto satellitare

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sovrapposizione delle due carte

Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possano considerare i cespiti sopra indicati quali **lotti unici** così suddivisi:

LOTTO 1: Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.

(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 -

Confina a nord con altra proprietà, a sud con via Salvatore Gambardella, ad est con [REDACTED] ed ad ovest con altro immobile.

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2: Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.

(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 -

Confina a nord con via Nicola Rocco, a sud con cortile retrostante non pertinenziale, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3: Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

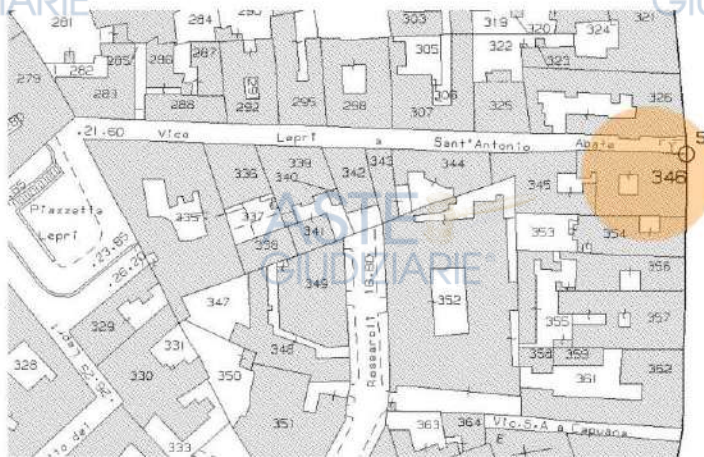
(nuda proprietà) – via Sant'Antonio Abate n.181 -

Confina a nord con fabbricato attiguo posto in aderenza, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con vano scala e cortile del fabbricato ed altri fabbricati in aderenza ed ad est con via Sant'Antonio Abate.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

I cespiti oggetto del pignoramento sono così identificati:

LOTTO 1: Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.

(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 –

è ubicato nella città di Napoli, al civico 21 di via Salvatore Gambardella, posto al piano primo all'interno di un edificio definibile

“a blocco”, avente accesso dalla medesima via.

Mappale terreno foglio 19, particella 269

è ubicato al piano primo, di una unità edilizia di recente formazione, così come risulta dalla cartografia del Comune di Napoli, costituita da sei livelli fuori terra con sistema di fabbricato di tipologia “a blocco”.

Il cespite, oggetto di pignoramento, confina a nord con altra proprietà, a sud con via Salvatore Gambardella, ad est con via Antonio Golia ed ad ovest con altro immobile.

L'ingresso è tramite porta d'accesso presente sul ballatoio condominiale.



Si rappresenta, sin d'ora, che l'originario accesso al cespite, posto frontale rispetto al ballatoio (ad angolo con interno 4) è stato murato dall'interno ed è presente solo pannello riproducente porta d'accesso, mentre il nuovo accesso è stato realizzato sulla destra rispetto a chi sale.

Il cespite risulta così composto:



1) Ambiente 1 di 25 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,96m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,46x2,36 che consente uscita su balcone a giro lungo tutto l'appartamento di 35 mq di cui 2 mq chiusi da ambiente verandato;



2) Bagno 1 di 2 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,50m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,40x0,40 che risulta essere stata realizzata in chiusura di vano di finestra di dimensione maggiore che esternamente mantiene ancora le orniture di marmo;



3) Ambiente 2 di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,96m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di



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

Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,20x2,36 che consente uscita su balcone a giro lungo tutto l'appartamento di 35 mq di cui 2 mq chiusi da ambiente verandato;

4) Ambiente 3 di 11 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,96m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,20x2,36 che consente uscita su balcone a giro lungo tutto l'appartamento di 35 mq di cui 2 mq chiusi da ambiente verandato;

5) Bagno 2 di 6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,50m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,64x1,50;

6) Ambiente 4 di 18 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,96m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,20x2,36 che consente uscita su balcone a giro lungo tutto l'appartamento di 35 mq di cui 2 mq chiusi da ambiente verandato. In totale l'appartamento consta di 4 vani più doppio servizio per superficie utile netta calpestabile di 84 mq + 35mq di balcone. Lo scrivente ha verificato carenza di attestato di prestazione energetica allegato all'atto di proprietà dell'esecutato. Tanto si evidenzia per quanto necessario.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

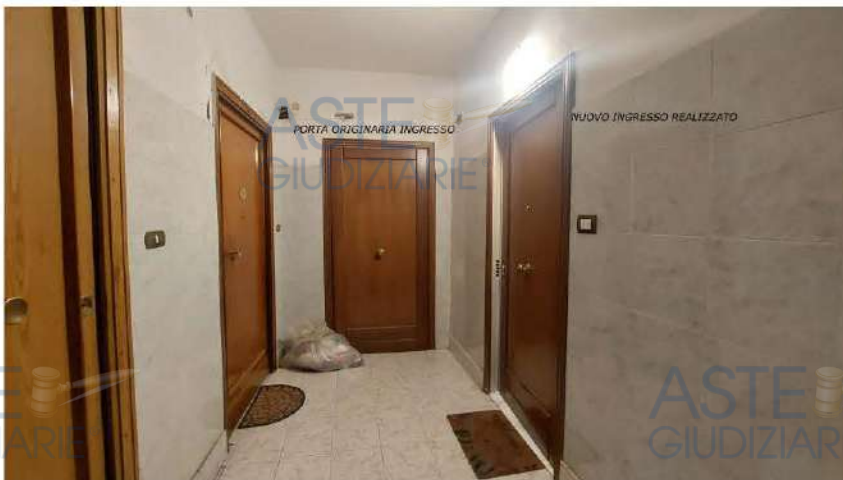


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricato



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indicazione ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 2

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

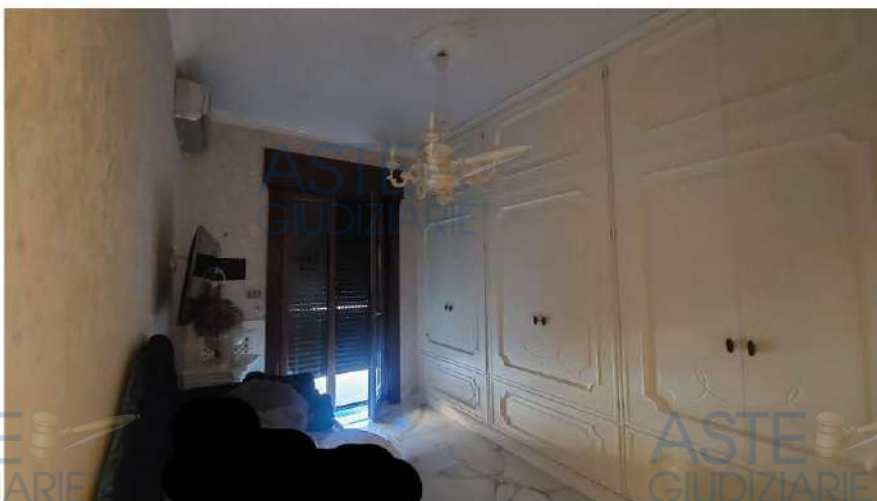


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 3

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

17

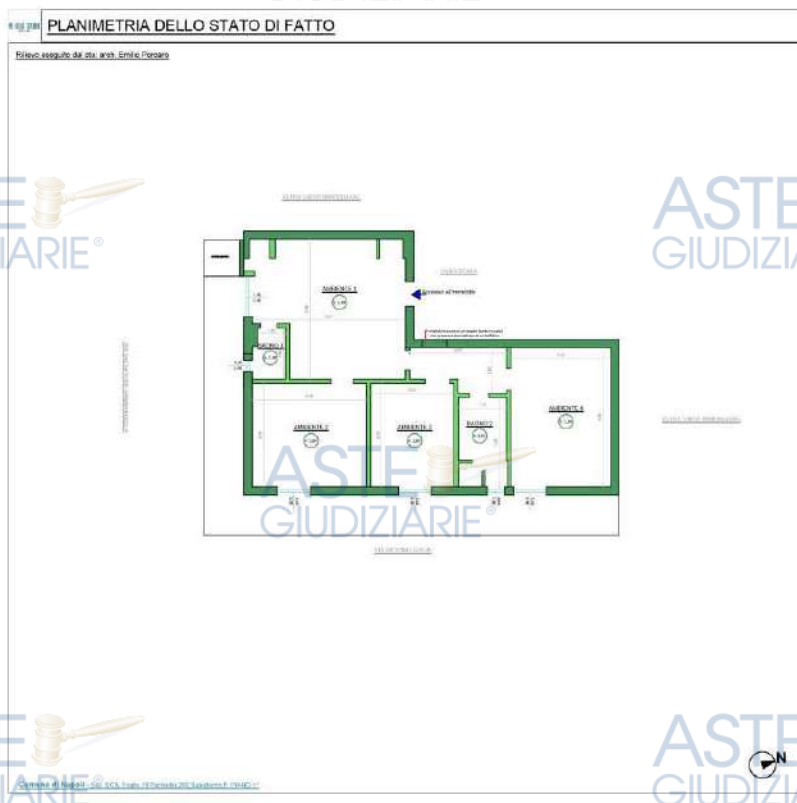
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno 2

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



LOTTO 2: Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.

(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 -

ubicato nella città di Napoli, al civico 89 di via Nicola Rocco, posto al piano terra all'interno di un edificio definibile "a corte", avente accesso originario dalla medesima via.

Mappale terreno foglio 80, particella 167

Mappale terreno foglio 80, particella 170

è ubicato al piano terra, di una unità edilizia di origine ottonecentesca, così come risulta dalla cartografia del Comune di Napoli, costituita da 5 livelli fuori terra con sistema di fabbricato di tipologia "a corte".

Il cespite, oggetto di pignoramento, confina a nord con via Nicola Rocco, a sud con cortile retrostante non pertinenziale, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Come già rappresentato il cespite oggetto di pignoramento è stato unito fisicamente all'unità immobiliare attigua andando ad aprire varco di passaggio all'interno di muratura portante.

All'attualità, quindi, l'accesso è da corso Garibaldi, ma l'originario ed effettivo accesso su via Nicola Rocco risulta ancora presente (vi è una saracinesca abbassata) e, con probabilità, poiché non visibile, l'accesso dal lato interno sarà stato murato con possibilità di poter ripristinare il suo effettivo passaggio.

Gli ambienti del cespite oggetto di pignoramento così si compongono:

1) Ambiente 1 di 23 mq, altezza da piano di calpestio a quella che si deduce essere una controsoffittatura h 3,83m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

Tale ambiente presenta sul suo lato est vano di passaggio che all'attualità lo collega fisicamente ad altra unità immobiliare non afferente al pignoramento (forato muro portante).

Ulteriori analisi saranno effettuate nel Quesito 6.

All'attualità non presenta presenza di areazione naturale, ove si ripristinasse l'originario accesso sarebbe presente anche areazione;

2) Ambiente 2 di 24 mq, altezza da piano di calpestio a quella che si deduce essere una controsoffittatura h 3,83m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali. Non presenta all'attualità areazione naturale.

In totale l'appartamento consta di 2 vani senza servizio per superficie utile netta calpestabile di 48 mq.

Lo scrivente ha verificato carenza di attestato di prestazione energetica allegato all'atto di proprietà dell'esecutato. Tanto si evidenzia per quanto necessario.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 1 con indicazione varco aperto che collega ad altro immobile non appartenente alla procedura immobiliare



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

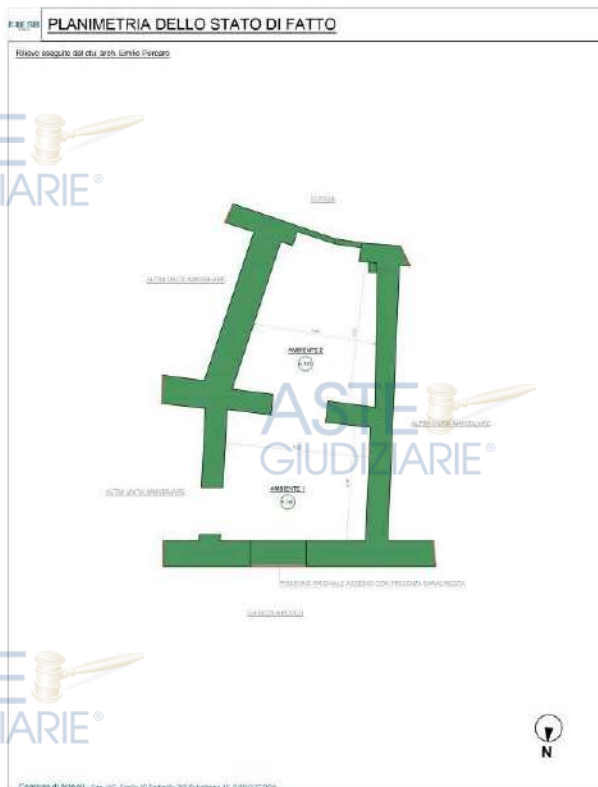
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Originario accesso al cespite oggetto di procedura su via Nicola Rocco

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

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524



LOTTO 3: Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

(nuda proprietà) – via Sant'Antonio Abate n.181 -

è ubicato nella città di Napoli, al civico 181 di via Sant'Antonio Abate (indicato in visura storica via Abate Sergio), posto al piano primo all'interno di un edificio definibile "a corte", avente accesso dalla medesima via.



Mappale terreno foglio 79, particella 346



è ubicato al piano primo, di una unità edilizia di origine preottocentesca, così come risulta dalla cartografia del Comune di Napoli, costituita da quattro livelli fuori terra con sistema di fabbricato di tipologia "a corte".



Il cespite, oggetto di pignoramento, confina a nord con fabbricato attiguo posto in aderenza, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con vano scala e cortile del fabbricato ed altri fabbricati in aderenza ed ad est con via Sant'Antonio Abate.



Come già segnalato il cespite risulta fisicamente suddiviso in due unità abitative che presentano un proprio ingresso indipendente.

Tale suddivisione di frazionamento è stata già verificata non essere stata richiesta con atti amministrativi, ne risulta registrata agli atti



catastali. Ne conseguirà che l'immobile dovrà ritornare nella sua originaria conformazione con un unico ingresso, con analisi che saranno effettuate nei quesiti successivi.



1) Ambiente 1 di 13 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,56m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,60x1,20;

2) Bagno di 7 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,46m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,80x0,56.

Si segnala che l'altezza interna (così come l'altezza presente nel corridoio esterno a tale ambiente) è di tale dimensione per presenza di elemento di soppalco posto superiormente. Si segnala che tale altezza, però, non è a norma di legge poiché da Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975 che recita all'art.1: "L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli". Sin d'ora si segnala quindi che dovrà essere effettuato il ripristino con rimozione;

3) Ambiente 2 di 32 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,47m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,28x1,76 e finestra di dimensione 1,25x1,76;

4) Ambiente 3 di 22 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,47m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,25x2,58 con uscita su balcone di 7 mq;

5) Ambiente 4 di 14 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,13m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,24x1,73;

6) Ambiente 5 di 12 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,13m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o problematiche generali.

Non presenta areazione naturale;

7) Bagno 2 di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,13m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado con presenza di macchine presenti a soffitto che da un esame a vista sembrano dovuti a fenomeni di pregresse infiltrazioni superiori. Non presenta areazione naturale;

8) Ambiente 6 di 20 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,13m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado dovute all'usura.

Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,15x2,60 con uscita su balcone di 2 mq.

In totale l'appartamento consta di 6 vani più doppio servizio per superficie utile netta calpestabile di 141 mq + 9 mq di balcone.

Lo scrivente ha verificato carenza di attestato di prestazione energetica allegato all'atto di proprietà dell'esecutato. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



Ingresso al fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indicazione ingressi per attuale divisione dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

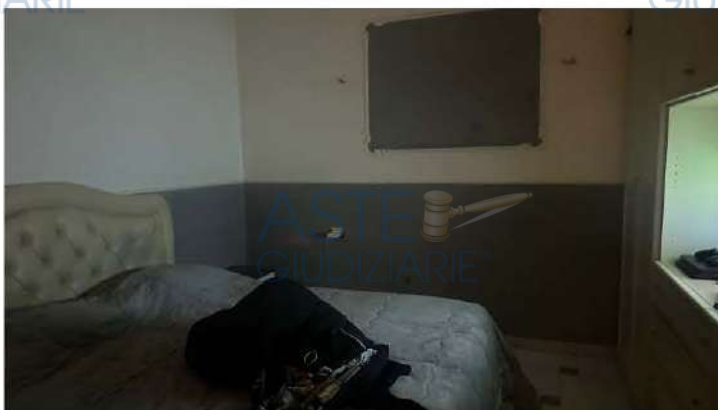
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 5
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ambiente 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister le planimetrie catastali di tutti i cespiti oggetto del presente pignoramento immobiliare.

Lo scrivente ha reperito, inoltre, le visure storiche dei cespiti oggetto del pignoramento avendo verificato che le stesse non erano presenti nel fascicolo telematico.

Va a riportarsi, per ogni singolo lotto, le informazioni che sono presenti sulle relative visure storiche immobiliari.

LOTTO 1: Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.

(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 -

> **Dati di superficie**

dal 09/11/2010

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. SCA Foglio 10 Particella 269 Subalterno 6

Totale: 101 m²

Totale escludo aree coperte: 93 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria - data di presentazione: 17/01/1967, prot. n. 000003447

> **Altre variazioni**

dal 08/06/2007

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. SCA Foglio 10 Particella 269 Subalterno 6

VOLTURA D'UFFICIO del 21/04/2000 Pratica n. NA0461314 - in ad dal 08/06/2007 COMPRAVENDITA PART.5959/2000 REC.ESITI (n. 20545.1.2007)

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. SCA Foglio 10 Particella 269 Sub. 6

1. Impianto meccanografico del 30/03/1997

2. VOLTURA D'UFFICIO del 21/04/2000 Pubblico ufficiale TAFURICARLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 2/2359 - COMPRAVENDITA PART.5959/2000 REC.ESITI Voltura n. 20545.1.2007 - Pratica n. NA0461314 in ad dal 08/06/2007

^ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

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

Si rappresenta presenza di accordo di separazione personale tra l'esecutato e l'ex moglie all'interno del quale si legge che l'esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“...si impegna a trasferire in favore della sig.ra ----- la piena proprietà dell'immobile sito in Miano alla via Salvatore Gambardella n.21”

Non risultano trascrizioni in merito a tale sentenza, ne a tale accordo raggiunto, tanto si segnala per quanto necessario.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- Completa diversa distribuzione degli spazi interni
- Chiusura vani vetrati su parte perimetrale ed apertura di altri
- Apertura di nuovo vano d'accesso all'immobile su perimetro condominiale e chiusura vano originario
- Trasformazione di vano vetrato
- Presenza di elemento verandato su balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



Sovrapposizione con planimetria catastale

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

33

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avendo anche reperito grafici relativi alla pratica di licenza edilizia rilasciata per l'edificazione dello stabile lo scrivente ha anche effettuato un ulteriore controllo di sovrapposizione tra la planimetria catastale ed i grafici di licenza edilizia presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli.

Dalla pianta del piano tipo si legge che i balconi dello stabile non sarebbero dovuti essere realizzati, per come esistono, in continuità tra loro, ma con parti di vuoto (oltre ad una diversa distribuzione interna degli appartamenti per piano che ne rappresenterebbe una ulteriore difformità rispetto a quanto rilasciato dal Comune).

Si allega il grafico presente presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli e la foto della reale conformazione dei balconi

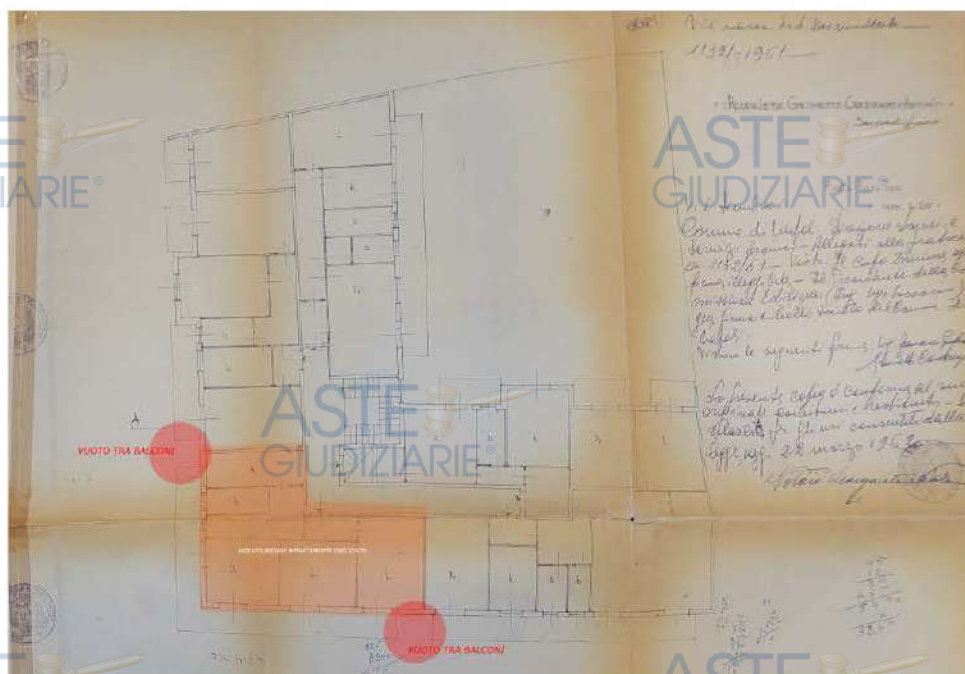


Grafico licenza



Lato con balconi in continuità

Tutte le difformità riscontrate, sia riguardanti quanto con la planimetria catastale, sia quanto relativamente ai grafici di licenza edilizia, saranno analizzate nel Quesito 6 dell'elaborato peritale per la verifica della regolarità del fabbricato.

Lo scrivente ha verificato la sussistenza di 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.

LOTTO 2: Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.

(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 -



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Sub. 10

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987



2. Atto del 03/11/2000 Pubblico ufficiale MARCHETTI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 16102 - PU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 41185 registrato in data 07/11/2000 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 324797.1/2001 - Pratica n. 426591 in atti dal 25/06/2001



3. VOLTURA D'UFFICIO del 13/12/2000 Pubblico ufficiale MARCHETTI PIERGAET Sede ABBiateGRASSO (MI) Repertorio n. 16243 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 19119.1/2007 - Pratica n. NA0423776 in atti dal 31/05/2007



4. VOLTURA D'UFFICIO del 13/12/2000 Pubblico ufficiale MARCHETTI PIERGAET Sede MILANO (MI) Repertorio n. 16202 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 28150.1/2007 - Pratica n. NA0552648 in atti dal 12/07/2007



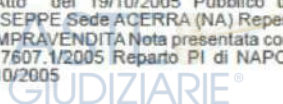
5. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/12/2003 Pubblico ufficiale GIACOSA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 40523 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 99999 registrato in data 29/12/2003 - ISTANZA N.724959/04 Voltura n. 20006.1/2004 - Pratica n. NA0731032 in atti dal 12/11/2004



6. Atto del 28/07/2005 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 26215 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14412.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 02/08/2005



7. Atto del 19/10/2005 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 27128 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17607.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 24/10/2005



Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Sub. 46

8. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/03/2007 Pratica n. NA0237564 in atti dal 23/03/2007 C/3-C/1 (n. 14384.1/2007)



9. Atto del 02/05/2007 Pubblico ufficiale CASTALDO LUIGI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 13202 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9076.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 07/05/2007



Risulta, quindi, che gli attuali dati catastali sono derivanti da

pregresso immobile:





Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Subalterno 10

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: VIA NICOLA ROCCO n. 89 Piano T

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Variazione in soppressione del 23/03/2007, pratica n. NA0237564, in atti dal 23/03/2007 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - C/3-C/1 (n.14384.1/2007)

La dichiarazione di Variazione della destinazione ha:

Comune: **NAPOLI (F839) (NA)**

- costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Subalterno 46

- soppresso i seguenti immobili: Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Subalterno 10



Sono presenti, inoltre, le seguenti variazioni di categoria catastale

dal 21/10/1997 al 21/10/1997

Immobile predecessore

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Subalterno 10

Rendita: Lire 2.475,200

Zona censuaria 8

Categoria C/1^a, Classe 8, Consistenza 56 m²

Partita: 58457

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/10/1997 in atti dal 21/10/1997 ABITAZIONE LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (n. 17207.1/1997)

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

dal 21/10/1997 al 23/03/2007

Immobile predecessore

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Subalterno 10

Rendita: Euro 529,88

Rendita: Lire 1.026,000

Zona censuaria 8

Categoria C/3^a, Classe 4, Consistenza 54 m²

Partita: 58457

VARIAZIONE del 21/10/1997 in atti dal 05/02/1998 VERIFICA SOPRALUOGO SI CONFERMA IL CAMBIO DI DESTINAZIONE CON RETTIFICA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 17207.2/1997) Notifica n. 1324/1998

dal 23/03/2007 al 19/02/2008

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Subalterno 46

Rendita: Euro 650,74

Zona censuaria 8

Categoria C/1^a, Classe 5, Consistenza 45 m²

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/03/2007 Pratica n. NA0237564 in atti dal 23/03/2007 C/3-C/1 (n. 14384.1/2007)

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

dal 19/02/2008

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Subalterno 46

Rendita: Euro 3.453,55

Zona censuaria 8

Categoria C/1^a, Classe 16, Consistenza 45 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/02/2008 Pratica n. NA0154877 in atti dal 19/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12615.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. NA0396294 del 05/05/2009

Annotazioni: 2-classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6 per la verifica della regolarità edilizia di quanto sopra indicato.

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

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

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

- Carenza finestra/scavo in muro portante
- Carenza tramezzi
- Apertura collegamento in vano portante (con collegamento tra due subalterni)
- Chiusura vano d'accesso al cespite oggetto di procedura
- Chiusura vano

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





LOTTO 3: Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

(nuda proprietà) – via Sant’Antonio Abate n.181 -

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. VIC Foglio 11 Particella 735 Sub. 11



1. Impianto meccanografico del 30/06/1987



2. Atto del 29/05/1996 Pubblico ufficiale LAURO AGOSTINO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 124 - P.U. Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 10015 registrato in data 14/06/1996 - COMPRAVENDITA Voltura n. 35728.1/1996 - Pratica n. 111260 in atti dal 06/10/2000



3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/11/2007 - RETTIFICA D'UFFICIO Voltura n. 68979.1/2007 - Pratica n. NA0878931 in atti dal 15/11/2007



4. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/11/2007 - RETTIFICA D'UFFICIO Voltura n. 69066.1/2007 - Pratica n. NA0879042 in atti dal 15/11/2007



5. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/05/2008 - Voltura n. 35418.1/2008 - Pratica n. NA0472932 in atti dal 28/05/2008



Lo scrivente ha verificato la sussistenza di 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.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

39



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

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

- **Suddivisione di due immobili distinti (senza alcun frazionamento o atto amministrativo)**
- trasformazione su murature portanti con eliminazione di parti di muratura, aperture in parti di muratura, chiusura di vani di passaggio
- realizzazione di nuove tramezzature non presenti in planimetria catastale e demolizione delle pregresse indicate in planimetria
- trasformazione vano finestra in porta-finestra con alterazione prospetto fabbricato
- realizzazione di balcone non esistente

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





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

LOTTO 1: Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.

(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 –

piena ed intera proprietà di immobile, ubicato in via Salvatore Gambardella n.21, Comune di Napoli, piano 1°, all'interno di corpo di fabbrica definito a "blocco"; dati catastali:

Comune di Napoli, Sez. SCA, foglio 10, particella 269, sub 6, cat. A/2.

Confina a nord con altra proprietà, a sud con via Salvatore Gambardella, ad est con via Antonio Golia ed ad ovest con altro immobile; il descritto stato dei luoghi non corrisponde nella sua interezza alla consistenza catastale in ordine al rilievo eseguito dal sottoscritto perito.

Risulta esservi Licenza Edilizia per l'edificazione del fabbricato in cui è posto anche il cespite oggetto di pignoramento, avente numero n. 1119/61, il tutto richiesto tramite Pratica Edilizia n. 1132/61 e pratica di abitabilità n.47/62, così come da certificato emesso dall'Ufficio Tecnico dell'Edilizia privata che si allega al presente elaborato peritale e che lo scrivente ha potuto visionare i grafici di concessione presenti all'intero della pratica n.47/62.

In virtù di tale licenza edilizia se ne potrebbe dedurre la regolarità dal punto di vista normativo (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") se non fosse che, come già indicato in quesito 3, vi è difformità tra



quanto presente nei grafici della licenza edilizia e quanto è stato realmente edificato (oltre che a difformità interne al cespite stesso)

Non risulta esservi presenza di istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria o di Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dall'Ufficio Condono, così come richiesto presso gli Uffici Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli con relativo riscontro, né azioni dell'Ufficio Antiabusivismo Edilizio.

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

Prezzo Base **LOTTO 1** euro: **38.000,00**

(trentottomila/00).

LOTTO 2: Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.
(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 -

piena ed intera proprietà di immobile, ubicato in via Nicola Rocco n.89, Comune di Napoli, piano terra, all'interno di corpo di fabbrica definito a "corte"; dati catastali:

Comune di Napoli, Sez. VIC, foglio 10, particella 266, sub 46, cat. C/1.

Confina a nord con via Nicola Rocco, a sud con cortile retrostante non pertinenziale, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare; il descritto stato dei luoghi non corrisponde nella sua interezza alla consistenza catastale in ordine al rilievo eseguito dal sottoscritto perito.

L'immobile appartiene ad unità edilizia di base otto-novecentesca di relativo pregio architettonico. 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 pre-ottocentesca l'immobile è da considerare legittimo per la sua configurazione iniziale; non risulta esservi presenza di istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria o di Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dall'Ufficio Condono, così come richiesto presso gli Uffici Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli con relativo riscontro, né azione dell'Ufficio Antiabusivismo.

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

Prezzo Base **LOTTO 2** euro: **40.361,00**

(quarantamilatrecentosessantuno/00).

LOTTO 3: Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

(nuda proprietà) – via Sant'Antonio Abate n.181 -

Proprietà di nuda proprietà, ubicato in via Sant'Antonio Abate n.181, Comune di Napoli, piano 1°, all'interno di un edificio definibile "a corte"; dati catastali

Comune di Napoli, Sez. VIC, foglio 11, particella 735, sub 11, cat. A/4.

Il Lotto unico confina a nord con fabbricato attiguo posto in aderenza, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con vano scala e cortile del fabbricato ed altri fabbricati in aderenza ed ad est con via Sant'Antonio Abate; il descritto stato dei luoghi non corrisponde nella sua interezza alla consistenza catastale in ordine al rilievo eseguito dal sottoscritto perito e si rappresenta che all'attualità l'immobile

risulta suddiviso in due unità immobiliari distinte (frazionamento amministrativamente non effettuato) con relativo ripristino;

L'immobile appartiene ad unità edilizia di base pre-ottocentesca di alcun pregio architettonico. 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 pre-ottocentesca l'immobile è da considerare legittimo per la sua configurazione iniziale; non risulta esservi presenza di istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria o di Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dall'Ufficio Condono, così come richiesto presso gli Uffici Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli con relativo riscontro. Risulta azione dell'Ufficio Antiabusivismo Edilizio n.775 del 05.09.2001 con ordine di demolizione di elemento balcone.

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

Prezzo Base **LOTTO 3** euro: **77.481,00**

(settantasettemilaquattrocentottantuno/00

QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

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

LOTTO 1: Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 -

Con atto di compravendita rogato da notaio Carlo Tafuri del 21/04/2000 avente repertorio 272.339 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 02/05/2000 ai nn. 9306/5959, vi è il passaggio di proprietà dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] all'esecutato. Tale atto è stato reperito dallo scrivente allegandolo al presente elaborato peritale.

Tanto si riporta per quanto necessario.

LOTTO 2: Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.

(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 –

Dalla società [REDACTED] con sede a Milano e C.F. [REDACTED] alla [REDACTED] con sede a Milano e C.F. [REDACTED] per atto di compravendita rogato da notaio Piergaetano Marchetti del 13/12/2000 con repertorio 16.243 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 10/01/2001 ai nn. 426/314.

Si indica che l'immobile acquisito è relativo al cespite oggetto del pignoramento afferente ai pregressi dati catastali prima della variazione di destinazione registrata nel 2007, ovvero quali dati

Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Subalterno
10

Lo scrivente ha reperito trascrizione del presente atto allegandolo al presente elaborato peritale;

Dalla [REDACTED] con sede a Milano alla [REDACTED] con sede in Garivate e C.F.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

45

██████████ per atto di fusione rogato da notaio Renato Maria Giacosa il 22/12/2003 e trascritto presso la C.R.I. di Napoli il 26/02/2004 ai nn.4882/3160.

Si indica che l'immobile acquisito è relativo al cespite oggetto del pignoramento afferente ai pregressi dati catastali prima della variazione di destinazione registrata nel 2007, ovvero quali dati

Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Subalterno 10

Lo scrivente ha reperito trascrizione del presente atto allegandolo al presente elaborato peritale;

Dalla ██████████ alla società ██████████ con sede in Roma e C.F. ██████████ per atto di compravendita rogato da notaio Giuseppe Cioffi il 28/07/2005 e trascritto presso la C.R.I. di Napoli 01/08/2005 ai nn. 29434/14412.

Si indica che l'immobile acquisito è relativo al cespite oggetto del pignoramento afferente ai pregressi dati catastali prima della variazione di destinazione registrata nel 2007, ovvero quali dati

Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Subalterno 10

Lo scrivente ha reperito trascrizione del presente atto allegandolo al presente elaborato peritale;

Dalla ██████████ alla società ██████████ con sede in Roma e C.F. ██████████ per atto di compravendita rogato da notaio Giuseppe Cioffi il 19/10/2005 e trascritto presso la C.R.I. di Napoli il 22/10/2005 ai nn.37420/17607.

Si indica che l'immobile acquisito è relativo al cespite oggetto del pignoramento afferente ai pregressi dati catastali prima della variazione di destinazione registrata nel 2007, ovvero quali dati

Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Subalterno
10

Lo scrivente ha reperito trascrizione del presente atto allegandolo al presente elaborato peritale;

Infine con atto di compravendita rogato da notaio Luigi Castaldo del 02/05/2007 avente repertorio 13.202/5.303 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 04/05/2007 ai nn. 19307/9076, vi è il passaggio di proprietà dalla società [REDACTED] all'esecutato, per il bene con gli attuali dati catastali riportati nell'atto di pignoramento. Tale atto è stato reperito dallo scrivente allegandolo al presente elaborato peritale.

Tanto si riporta per quanto necessario.

LOTTO 3: Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

(nuda proprietà) – via Sant'Antonio Abate n.181 -

Con atto di compravendita rogato da notaio Agostino Lauro del 29/05/1996 avente repertorio 124/55 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 11/06/1996 ai nn. 11036/7437, vi è il passaggio di proprietà dai sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] all'esecutato per i diritti di nuda proprietà (unitamente con il diritto di usufrutto acquisito per il ½ ciascuno dai sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED] 15/07/1950). Tale atto è

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

47

stato reperito dallo scrivente allegandolo al presente elaborato peritale.

Tanto si riporta per quanto necessario.

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

LOTTO 1: Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.
(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 -

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

Risulta esservi Licenza Edilizia per l'edificazione del fabbricato in cui è posto anche il cespite oggetto di pignoramento, avente numero n. 1119/61, il tutto richiesto tramite Pratica Edilizia n. 1132/61 e pratica di abitabilità n.47/62, così come da certificato emesso dall'Ufficio Tecnico dell'Edilizia privata che si allega al presente elaborato peritale e che lo scrivente ha potuto visionare i grafici di concessione presenti all'intero della pratica n.47/62.

In virtù di tale licenza edilizia se ne potrebbe dedurre la regolarità dal punto di vista normativo (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*") se non fosse che, come già indicato in quesito 3, vi è difformità tra quanto presente nei grafici della licenza edilizia e quanto è stato realmente edificato (oltre che a difformità interne al cespite stesso).

In particolare si è potuto evincere che i balconi, come già indicato, sul lato dove è presente il portone d'accesso allo stabile, sono stati costruiti in continuità come se fossero una unica linea, rispetto a quanto, invece, presente sui grafici di licenza edilizia che portavano un distacco tra un balcone e l'altro (grafico di licenza già allegato in Quesito 3).

Sulla base di quanto sopra descritto si aggiunge quanto a seguire relativamente al certificato di destinazione urbanistica per le analisi a farsi (foglio 19 - particella 269):



PG/2023/ 995479 del 06 DIC. 2023

All'Arch. Arch. Porcaro Emilio
n.q. di CTU nel Procedimento RGE 84/2023 Ufficio Esecuzioni

oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa agli immobili in Napoli al NCT fg 19 p.lla 269 (correlata al NCEU fg 10 Sez. SCA p.lla 269) - fg 79 p.lla 346 (correlata al NCEU fg 11 Sez. VIC p.lla 735) - fg 80 p.lla 167 e 170 (correlate al NCEU fg 10 Sez. VIC p.lla 266).

In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail ed acquisita con PG/993937 del 05.12.2023, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica storica per espletamento della CTU relativa agli immobili in oggetto, vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), si attesta che:

La Particella 269 del Foglio 19:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile**;
- l'immobile ricade in area assoggettata al **Piano regolatore cimiteriale** approvato con delibera C.C. n.35 del 1/3/05 nella zona di rispetto del cimitero di Miano;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si legge che l'immobile ricade in area assoggettata al Piano regolatore cimiteriale, ovvero, secondo quanto sancito da tale tipologia di vincolo determina una situazione di inedificabilità per legge.

ASTE
GIUDIZIARIE®

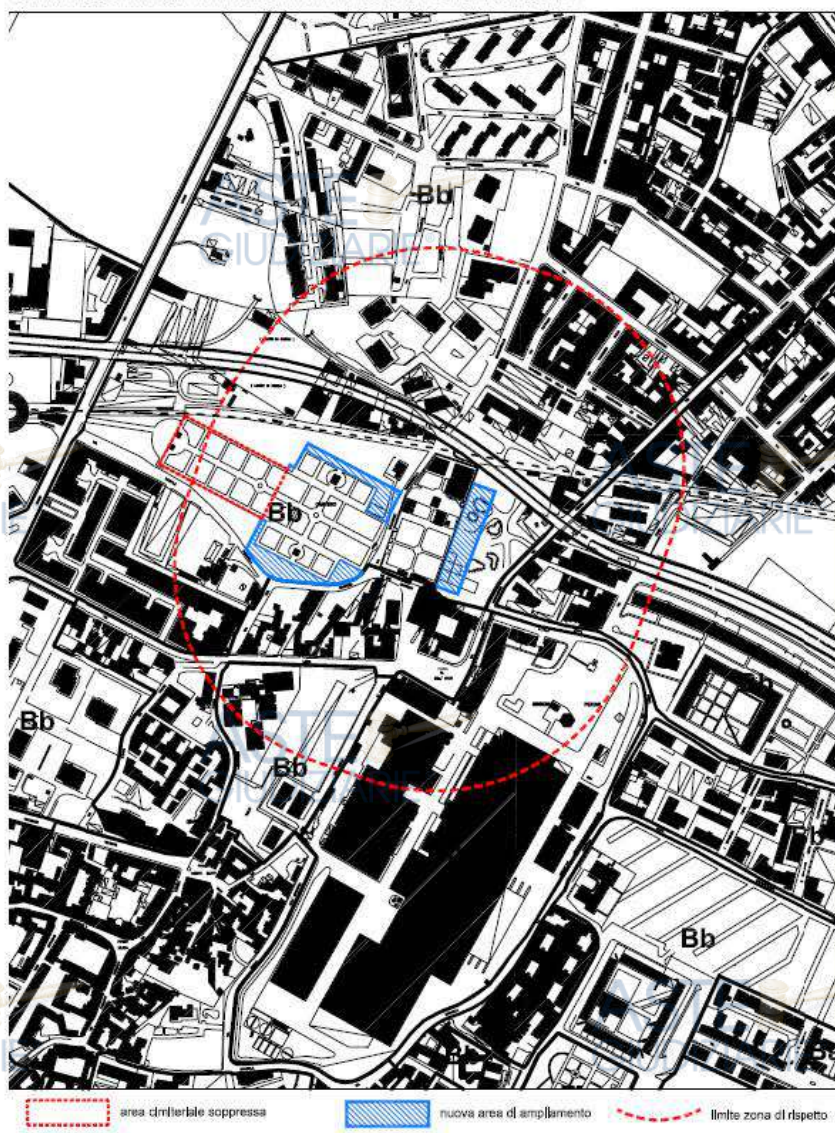
ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allega stralcio dell'attuale Piano regolatore cimiteriale in cui è si evidenzia che il fabbricato cade per interno all'interno dell'area di rispetto (200 metri) di tale tipologia di vincolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STRALCIO VARIANTE ADOTTATA 2001: ZONIZZAZIONE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da tanto si può desumere che probabilmente la licenza edilizia potrebbe essere, a suo tempo, stata richiesta in deroga al vincolo cimiteriale (essendo risalente tale vincolo anche nel 1961, derivando dalla legge 338 R.D. 1265/1934), e che tanto non è stato possibile comprenderlo poiché non evinto dalla documentazione visionata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Napoli che indicavano solo il rilascio della concessione edilizia, ma che data la difformità riscontrata, tra quanto presente nei grafici di licenza edilizia (i balconi divisi rispetto allo stato di fatto di continuità, oltre che una diversa distribuzione per piano degli alloggi) e quanto edificato, vi sarebbe stata necessità di verificare la possibile sanatoria o ripristino rispetto ai grafici stessi, cosa anche non possibile (ovvero presentazione di istanze di condono) poiché l'esistenza del **vincolo cimiteriale** comporta l'inedificabilità assoluta nell'area interessata, motivo per cui è impossibile il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 33 della legge n. 47/1985 e successive, aggiungendo, per ulteriori verifiche svolte, che presso gli Uffici del Condono Edilizio e dell'Antiabusivismo non risulta presenza di pratiche pendenti per il cespite in esame, con certificazioni rilasciate che saranno allegate al presente elaborato peritale.

Lo chiarisce il **Consiglio di Stato** con la [sentenza n. 8067/2023](#), con la quale ha confermato la legittimità di un provvedimento di diniego di **permesso di costruire in sanatoria** per un fabbricato posto a



meno di 200 metri dalla fascia di rispetto del vincolo cimiteriale. In proposito, la giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che:

- il vincolo cimiteriale prescritto dall'art. 338 r.d. 27 luglio 1934 n. 1265 determina un **regime di inedificabilità ex lege**, integrando una limitazione legale della proprietà a carattere assoluto, direttamente incidente sul valore del bene, tale da configurare in maniera oggettiva e rispetto alla totalità dei soggetti il regime di appartenenza di una pluralità indifferenziata di immobili che si trovino in un particolare rapporto di vicinanza o contiguità con il perimetro dell'area cimiteriale;
- il vincolo, in ragione del suo carattere assoluto, non consente in alcun modo l'allocatione sia di edifici, sia di opere incompatibili con il vincolo medesimo, in considerazione dei **molteplici interessi pubblici** che la fascia di rispetto intende tutelare, quali le esigenze di natura igienico sanitaria, la salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati alla inumazione e alla sepoltura, il mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale;
- il vincolo, d'indole conformativa, è sganciato dalle esigenze immediate della pianificazione urbanistica, nel senso che esso **si impone di per sé**, con efficacia diretta, indipendentemente da qualsiasi recepimento in strumenti urbanistici, i quali non sono idonei, proprio per la loro natura, ad incidere sulla sua esistenza o sui suoi limiti;
- la nozione di "centro abitato" richiamata dall'art. 338, comma 1, r.d. n. 1265/34, deve intendersi in senso ampio e comprensivo di ogni ambito spaziale nel quale insistano edifici connotati da effettiva e permanente destinazione residenziale o con uso correlato alla residenza, posto che, altrimenti, si consentirebbe la generalizzata costruzione o ampliamento dei cimiteri anche a ridosso di edifici a uso abitativo, in violazione delle





esigenze di tutela della pubblica igiene e salute sottese alla prescrizione di cui all'art. 338, comma 1, cit.;

- la deroga prevista dal quinto comma dell'art. 338 r.d. n. 1265/34 con riferimento all'ampiezza della fascia di rispetto cimiteriale è suscettibile di essere ridotta soltanto in via autoritativa e a tutela di interessi pubblici.



Ne consegue che essendo il fabbricato difforme per l'elemento architettonico evidenziato, per quanto analizzato, rispetto ai grafici depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli, atti amministrativi di rispetto, e non potendosi presupporre sanatoria per come sopra descritto per la presenza del vincolo cimiteriale, tanto, a parere interpretativo dello scrivente, comporta che per il complesso edilizio dovrebbero decadere i benefici della licenza edilizia, con conseguente valutazione di situazione di abusivismo edilizio poiché non risulterebbe possibile ottenere nuovo atto amministrativo per il complesso edilizio per poterne ottenere una regolarità sanatoria. Quanto ciò detto risulterà, ovviamente (sempre a parere dello scrivente) da verificare sempre e comunque con accertamento di conformità presso gli Uffici preposti con analisi che potrebbero comportare fenomeni ostativi all'accoglimento di istanze 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 competente 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 in conferma della situazione normativa analizzata che allo stato ne induce l'abusivismo con decadenza amministrativa. All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto tutto sopra descritto e articolato, rappresentando che, date le analisi effettuate, si potrà indicare calcolo di valutazione del cespite in base al **valore d'uso** dello stesso. Per quanto concerne le difformità riscontrate tra la sovrapposizione della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto ovvero:

- Carenza finestra/scavo in muro portante
- Carenza tramezzi
- Apertura collegamento in vano portante (con collegamento tra due subalterni)
- Chiusura vano d'accesso al cespite oggetto di procedura
- Chiusura vano

Valutando la licenza edilizia come non rispettata, sempre per come è stato effettivamente edificato lo stabile, sono da considerarsi quali difformità aggiuntive che sarebbero dovute essere poste in ripristino se vi fosse stato aspetto normativo/amministrativo a cui riferirsi, ma data la presenza del vincolo cimiteriale, come sopra descritto,

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

54



comporteranno decurtazione a farsi forfettaria all'interno del calcolo di valutazione del valore d'uso del cespite.



LOTTO 2: Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.
(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 –



L'immobile appartiene ad unità edilizia di base otto/novecentesca di relativo pregio architettonico.



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 otto/novecentesca, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica che si allega (foglio 80-part.170):



PG/2023/ 49544 del 06 DIC. 2023

AlfArch. Arch. Porcaro Emilio
n.q. di CTU nel Procedimento RGE 84/2023 Ufficio Esecuzioni

oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa agli immobili in Napoli ai NCT fg 19 p.lla 269 (correlata al NCEU fg 10 Sez. SCA p.lla 269) – fg 79 p.lla 346 (correlata al NCEU fg 11 Sez. VIC p.lla 735) – fg 80 p.lla 167 e 170 (correlate al NCEU fg 10 Sez. VIC p.lla 266).

In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail ed acquisita con PG/993937 del 05.12.2023, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica storica per espletamento della CTU relativa agli immobili in oggetto, vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvato con DPGRC n.323 del 11.05.2004 (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, Digs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), si attesta che:

La Particella 269 del Foglio 19:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile**;
- l'immobile ricade in area assoggettata al **Piano regolatore cimiteriale** approvato con delibera C.C. n.35 del 1/3/05 nella zona di rispetto del cimitero di Milano;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Digs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dipgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dipgrc n.392 del 14.07.2004).

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

- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 855/71.

La Particella 346 del Foglio 79:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, **Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte - art.64**;



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

55





- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico**;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile**;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
La Particella 167 del Foglio 80:
- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, **Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.92**;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile**;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
La Particella 170 del Foglio 80:
- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, **Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.92**;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile**;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.



ed edificato a seguito della legge del 15/01/1885 n.2892 per il

[REDACTED]

l'immobile è da considerare sicuramente

legittimo. 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

otto/novecentesca oltre che essendo stato edificato su suoli della

[REDACTED]

a seguito della legge

25/06/1865 n.2359 per espropriazione per causa di pubblica utilità e

della legge 15/01/1885 n.2892 per il [REDACTED].

Non è 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 certamente non può essere riferibile alle trasformazioni avvenute sul bene, già indicate in Quesito 3 che qui si riportano:

- Carenza finestra/scavo in muro portante
- Carenza tramezzi
- Apertura collegamento in vano portante (con collegamento tra due subalterni)
- Chiusura vano d'accesso al cespite oggetto di procedura
- Chiusura vano

Tali difformità, in particolar modo l'apertura di muratura portante verso altro subalterno non afferente alla procedura e di proprietà non conosciuta, poiché non oggetto di procedura, facendo risultare, così, più subalterni come se fossero un'unica conformazione immobiliare, è sicuramente da effettuare ripristino fisico per garantire la conoscenza dei limiti di proprietà da un subalterno all'altro e ripristinare anche l'effettivo accesso al cespite oggetto di procedura.

Si possono allo stesso tempo tutte identificare:

tali tipologie di lavori sono assoggettate al regime di permesso di costruire ex art. 10, comma 3, lettera c) del Testo Unico Edilizia, come di seguito si riporta: *"gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni"*.

Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza in ambito di permesso di costruire, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che la normativa prevede il ripristino dello stato dei luoghi con conseguente comunicazione preventiva a farsi agli enti competenti, con i necessari riscontri da ricevere.

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

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

Inoltre, per quanto concerne:

Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Subalterno 10

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: VIA NICOLA ROCCO n. 89 Piano T

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Variazione in soppressione del 23/03/2007, pratica n. NA0237564, in atti dal 23/03/2007 - **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - C/3-C/1** (n.14384/1/2007)

La dichiarazione di Variazione della destinazione ha:

Comune: **NAPOLI (F839) (NA)**

- costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Subalterno 46

- soppresso i seguenti immobili: Sez. Urb. VIC Foglio 10 Particella 266 Subalterno 10

Quindi la variazione della destinazione, con soppressione del vecchio subalterno identificativo (ovvero sub.10) e con la realizzazione dell'attuale oggetto di procedura, risulterebbe non verificabile del passaggio amministrativo presso gli Uffici Tecnici del Comune di Napoli, poiché lo stesso ufficio nel rilascio di certificazione di verifica così riscontra:



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

e, pertanto, risulta, a parere dello scrivente, da effettuarsi accertamento di conformità con comunicazione ai predetti Uffici Tecnici e relativi riscontri.

Va ad aggiungersi, per quanto sopra indicato, che, ovviamente (sempre a parere dello scrivente), sia da verificare sempre e comunque con accertamento di conformità presso gli Uffici preposti con analisi che potrebbero comportare fenomeni ostativi all'accoglimento di istanze 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 competente 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 se necessari.

All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto tutto sopra descritto e articolato, rappresentando che, date le

analisi effettuate, si potrà indicare una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Lo scrivente ha reperito anche la planimetria catastale del pregresso subalterno 10, verificando, tanto per dovuta conoscenza, che la conformazione del cespite, nella sua sagoma perimetrale, risulta la stessa a quella all'attualità, tranne che per diversificazioni di elementi di tramezzatura.

Non risulta presenza di pratiche di condono edilizio o pratiche amministrative così come richiesto agli uffici del Condono Edilizio di Napoli e dell'Antiabusivismo, con attestazione inoltrata da tali uffici che si allega al presente elaborato peritale.

LOTTO 3: Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

(nuda proprietà) – via Sant'Antonio Abate n.181 -

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

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 pre-ottocentesca, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica che si allega (foglio 79-part.346):

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PG/2023/ 995444

del 06 DIC 2023

All'Arch. Arch. Porcaro, Emilio
n.q. di CTU nel Procedimento RGE 84/2023 Ufficio Esecuzioni

oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica per espletamento della CTU relativa agli immobili in Napoli al NCT fg 19 p.la 269 (correlata al NCEU fg 10 Sez. SCA p.la 269) - fg 79 p.la 346 (correlata al NCEU fg 11 Sez. VIC p.la 735) - fg 80 p.la 167 e 170 (correlate al NCEU fg 10 Sez. VIC p.la 266).

In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail ed acquisita con PG/993937 del 05.12.2023, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica storica per espletamento della CTU relativa agli immobili in oggetto, vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGR n.323 del 11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), si attesta che:

La Particella 269 del Foglio 19:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile**;
- l'immobile ricade in area assoggettata al **Piano regolatore cimiteriale** approvato con delibera C.C. n.35 del 1/3/05 nella zona di rispetto del cimitero di Milano;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
- Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

La Particella 346 del Foglio 79:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, **Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte - art.64**;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico**;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici **area stabile**;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
- Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

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

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

61

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

Non è 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 certamente non può essere riferibile alle trasformazioni

avvenute sul bene, già indicate in Quesito 3 che qui si riportano:

Suddivisione di due immobili distinti (senza alcun frazionamento o atto amministrativo)

- trasformazione su murature portanti con eliminazione di parti di muratura, aperture in parti di muratura, chiusura di vani di passaggio
- realizzazione di nuove tramezzature non presenti in planimetria catastale e demolizione delle pregresse indicate in planimetria
- trasformazione vano finestra in porta-finestra con alterazione prospetto fabbricato
- realizzazione di balcone non esistente

Lo scrivente fa quale premessa che al fine di verificare, primariamente, se la suddivisione in due immobili distinti fosse stata effettuata in passato, ma non indicata nella storia delle trascrizioni degli atti, è giunto, a ristroso sino ad atto del 1911 in cui la consistenza risulta effettiva con l'attuale planimetria catastale (e quindi con una consistenza unica che non prevede suddivisione in frazionamento di due immobili) e che, quindi, conferma quanto ai grafici presenti in catasto.

Sono, ovviamente, state effettuate ulteriori ricerche, sia tramite verifica di presenza di atti amministrativi presso gli uffici preposti, i quali hanno dato riscontro negativo, sia tramite ispezioni ipotecaria che non hanno dato riscontro di possibili frazionamenti avvenuti di recente.

Di conseguenza tutte le trasformazioni sopra indicate (compreso il frazionamento abusivo) si possono identificare:

tipologie di lavori assoggettate al regime di permesso di costruire ex art. 10, comma 3, lettera c) del Testo Unico Edilizia, come di seguito si riporta: *"gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni"*.

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

Spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni

demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite, per il ripristino, rispetto ad un possibile prezzo base d'asta.

Non risulta presenza di pratiche di condono edilizio, ma risulta presenza di pratica amministrativa così come richiesto agli uffici del Condono Edilizio di Napoli e dell'Antiabusivismo relativa a ordine di demolizione con disposizione dirigenziale n.775 del 05.09.2001 per come si legge:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Disposizione Dirigenziale n. 445 del 05/09/01

Il Dirigente

Visti i verbali di sopralluogo redatti dagli agenti di polizia municipale dell' U.O.S.A.E.

- 1) Costruzione di un balcone di m. 1,30 x 5,00 con sovrastante tettoia di copertura sorretta da struttura metallica. Demolizione di parete portante interna con inserimenti di piattabande;
- 2) Rifacimento parziale del solaio di alpestio.

Lette le risultanze dell'istruttoria tecnica completata il 03.05.2001;

Considerato che:

- l'intervento di cui al punto 1 è stato eseguito in assenza di concessione edilizia, trattandosi di ristrutturazione, ai sensi della lettera d), comma 1, art. 31, legge 457/78;
- per la manutenzione straordinaria, di cui al punto 2, non risulta presentata la prescritta denuncia di inizio attività. La sanzione pecuniaria da irrogarsi va valutata in € 1.800.000 (unmilioneottocentomila); ai sensi dell'art. 4, comma 13, l. 04.12.1993, n. 493 succ. mod. e integr.;

Visto l'art. 9, legge 28 febbraio 1985 n. 47;

Vista la legge 4 dicembre 1993, n. 493, succ. mod. e integr.;

Visto il D.L.vo 26 febbraio 1999, n. 46;

Visto il D.L.vo 13 aprile 1999, n. 112;

ORDINA

fornimento in Napoli, via S. Antonio Abate, 167.

- la demolizione delle opere di ristrutturazione edilizia eseguite e riportate nel punto 1 della premessa entro 30 (trenta) giorni dalla data di notifica del presente atto avvertendo che, in mancanza, si provvederà d'ufficio, a spese del responsabile dell'abuso;
- di comunicare nello stesso termine (30giorni) l'avvenuta osservanza di quanto ordinato, mediante relazione giurata redatta da tecnico iscritto al relativo albo professionale.

INGIUNGE

allo stesso responsabile il pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.800.000 (unmilioneottocentomila), pari a 929,62 Euro, per le opere di manutenzione straordinaria eseguite in assenza di denuncia di inizio attività.

Il versamento del predetto importo va effettuato presso la Tesoreria Comunale entro 30 (trenta) giorni dalla data di notifica del presente atto, previo ritiro di apposito mandato d'incasso da redigersi a cura del Servizio Antitabusismo Edilizio - U.O.C. Lavori in danno - Via Girolamo Massa, 6 - Napoli.

In caso di mancato pagamento si procederà all'iscrizione della somma a ruolo esattoriale, ai sensi dell'art. 3, D.L.vo 112/99.

Contro il presente atto si può produrre ricorso al T.A.R. nel termine di 60 (sessanta) giorni.

Il ricettore della P.O. Contenzioso
di S. Raffaele

Il Dirigente
di M. Russo

Modificato in data 20-12-2001
ai sensi dell'art. 110 e p.e. mediante

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

65



Lo scrivente rappresenta che alcuna demolizione del balcone in questione è stata eseguita, essendo la difformità riscontrata presente anche al momento dei rilievi e che ne consegue la decurtazione al ripristino già sopracitata.



All'interno della documentazione fornita dall'Ufficio Antiabusivismo, inoltre, si evidenzia quanto già indicato nelle difformità evidenziate



dallo scrivente, ovvero:

<< PREMESSO CHE IN DATA 30.08.99 FU POSTO A SEQUESTRO UNO SPORTO BALCONE. IN DATA ODIERNA SI È COSTATATO CHE IN VIOLAZIONE DEI SIGILLI LO SPORTO BALCONE È STATO COMPLETATO ED INOLTRE, SOVRASTANTE AD ESSO, È STATA REALIZZATA UNA TETTOIA DI MT. 5,20X1,50 (S.V.). SI FA PRESENTE ALTRESÌ CHE ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO, NEL CONTESTO DEI LAVORI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE ERA STATO ABBATTUTO UN MURO PORTANTE PER MT. LINEARI 3,00X2,80 (S.V.).>>



L'ordinanza di demolizione si allega per interno al presente elaborato peritale depositandola in fascicolo, applicando, come già sopra evidenziato un calcolo decurtativo anche per tale abuso riscontrato.



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

Dall'accesso eseguito nei cespiti, si è constatato tanto per ogni singolo immobile della presente procedura immobiliare:

LOTTO 1: Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.

(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 –



Risulta occupato dall'ex moglie dell'esecutato e dalla sua famiglia, così come scritto anche nel verbale del custode giudiziario redatto al momento dell'accesso.



Lo scrivente ha inoltrato più richieste agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate per verificare presenza di contratti di locazione ottenendo



quale riscontro la mancanza di contratti. Si allega all'elaborato peritale il riscontro ottenuto.

Così come richiesto dalla S.V.III.ma si è provveduto al calcolo del canone di locazione. Nello specifico viene calcolata una superficie commerciale di 99 mq (s.u.n.+s.o.).

Da ciò è possibile calcolare il canone di locazione adottando i valori dati dalla zona ove è posto il cespite sulla base dei valori dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare andando a reperire rispettivamente il valore minimo ed il valore minimo in fascia media, ottenendo valore, a seguito di media aritmetica, pari a 3,36 euro al metro quadrato. Moltiplicando quindi:

- 99 mq x 3,36 = 332,00 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:

332,00 euro (canone di locazione) - 20% di 332,00 euro =

332,00 - 66,00 = 266,00 euro al mese quale indennità di occupazione.

LOTTO 2: Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.

(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 –

Risulta occupato da soggetto terzo con il quale l'esecutato aveva effettuato preliminare di vendita, così come scritto anche nel verbale del custode giudiziario redatto al momento dell'accesso.

Lo scrivente ha inoltrato più richieste agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate per verificare presenza di contratti di locazione ottenendo quale riscontro la mancanza di contratti. Si allega all'elaborato peritale il riscontro ottenuto.

Così come richiesto dalla S.V.III.ma si è provveduto al calcolo del canone di locazione. Nello specifico viene calcolata una superficie commerciale di 52 mq (s.u.n.+s.o.).

Da ciò è possibile calcolare il canone di locazione adottando i valori dati dalla zona ove è posto il cespite sulla base dei valori dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare andando a reperire rispettivamente il valore minimo ed il valore minimo in fascia media, ottenendo valore, a seguito di media aritmetica, pari a 5,99 euro al metro quadrato. Moltiplicando quindi:

$52 \text{ mq} \times 5,99 = 311,00 \text{ euro}$ *al mese quale valore per il canone di locazione.*

Per quanto concerne l'indennità di occupazione si consideri l'art. 6 comma 1 della L. n. 431 del 1998 e la sentenza della Cassazione civile sez. III 19 marzo 2007 n. 6468, che reputa congruo una decurtazione del 20% rispetto al canone di locazione, ottenendo quindi:

$311,00 \text{ euro (canone di locazione)} - 20\% \text{ di } 311,00 \text{ euro} =$

311,00 – 62,00 = 249,00 euro al mese quale indennità di occupazione.

LOTTO 3: Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

(nuda proprietà) – via Sant'Antonio Abate n.181 -

Tale immobile è abitato in parte (essendo attualmente suddiviso in due unità abitative abusivamente) dalla madre dell'esecutato che ne detiene, insieme al marito, l'usufrutto e da soggetto terzo che, come indicato nel verbale del custode giudiziario del 20/03/2024, occupa parte dell'immobile per decisione dell'usufruttuaria.

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

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

LOTTO 1: Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.

1. TRASCRIZIONE del 02/05/2000 - Registro Particolare 5959 Registro Generale 9306
Pubblico ufficiale TAFURI CARLO Repertorio 272339 del 21/04/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 17/07/2001 - Registro Particolare 10866 Registro Generale 15927
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2816/4204 del 19/04/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico



3. ISCRIZIONE del 26/07/2005 - Registro Particolare 11248 Registro Generale 27938
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 142932/71 del 12/07/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3519 del 18/06/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 22/02/2008 - Registro Particolare 4401 Registro Generale 6817
Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. Repertorio 800214/71 del 20/02/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3189 del 26/05/2008 (CANCELLAZIONE)



5. TRASCRIZIONE del 27/02/2023 - Registro Particolare 4283 Registro Generale 5860
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO Repertorio 1772/2023 del 30/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO 2: Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.

(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 –

1. TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 9076 Registro Generale 19307
Pubblico ufficiale CASTALDO LUIGI Repertorio 13202/5303 del 02/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 6641 Registro Generale 19308
Pubblico ufficiale CASTALDO LUIGI Repertorio 13203/5304 del 02/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5606 del 02/10/2008 (QUIETANZA E CONFERMA)
3. TRASCRIZIONE del 01/04/2019 - Registro Particolare 6838 Registro Generale 8978
Pubblico ufficiale LANDOLFI PAOLA Repertorio 34395/10565 del 26/03/2019
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 27/02/2023 - Registro Particolare 4283 Registro Generale 5860
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO Repertorio 1772/2023 del 30/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO 3: Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

(nuda proprietà) – via Sant'Antonio Abate n.181 -





1. ISCRIZIONE del 10/02/2005 - Registro Particolare 1541 Registro Generale 4065
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 104666/71 del 02/02/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1682 del 19/04/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 27/02/2023 - Registro Particolare 4283 Registro Generale 5860
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO Repertorio 1772/2023 del 30/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che lo scrivente ha potuto verificare e richiedere informazioni per come segue:

LOTTO 1: Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.

(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 -

Si è riscontrato che l'amministratore di condominio è presente per tale cespite, ma che a seguito di richiesta via pec da parte dello scrivente non dava riscontri.

LOTTO 2: Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.

(piena proprietà) - via Nicola Rocco n.89 -

Si è riscontrato che l'amministratore di condominio è presente per tale cespite il quale ha trasmesso copia del regolamento di condominio che lo scrivente allega al presente elaborato peritale con deposito di documentazione nel fascicolo telematico.

LOTTO 3: Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

(nuda proprietà) - via Sant'Antonio Abate n.181 -

Non si è riusciti, purtroppo, ad evincere se vi è presenza di amministratore di condominio, nonostante le ricerche con richiesta

anche in loco, da cui ne consegue l'impossibilità di verificare la presenza di regolamento di condominio.

Tutti e tre i cespiti appartenenti ai tre lotti non risultano essere sottoposti a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza di Napoli con rilascio di certificazione che viene depositata in fascicolo telematico.

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

In merito al presente quesito si attesta che i cespiti appartenenti ai lotti creati, oggetto del pignoramento, non ricadono su suolo demaniale.

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

Si può dichiarare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà è relativamente indicato per ogni singolo lotto a seconda della proprietà spettante all'esecutato, come già evidenziato nei quesiti precedenti e verificato tramite la verifica degli atti di compravendita, oltre che da ulteriore documentazione reperita, e si possa, quindi indicare nei seguenti modi:

LOTTO 1: Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.

(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 –

LOTTO 2: Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.

(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 –

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 3:** Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

(nuda proprietà) – via Sant'Antonio Abate n.181 -

ASTE
GIUDIZIARIE®**QUESITO N.11:** informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corsoASTE
GIUDIZIARIE®

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie o di eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, si informa che lo scrivente ha ottenuto le seguenti informazioni per i cespiti:

LOTTO 1: Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.

(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'amministratore è il sig. _____ il quale a seguito di invio di pec non ha dato riscontri per conoscere l'attuale situazione condominiale del cespite.

LOTTO 2: Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.

(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 -

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'amministratore è l'avv. Eugenio Salzano il quale a seguito di invio di pec non ha dato riscontri per conoscere l'attuale situazione condominiale del cespite.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIPARTO PREVENTIVO GESTIONE CONDOMINIALE 01/01/2024-31/12/2024																
Stato e Riferimento	Nominativo	Tabella A Proprietà		Tabella B Scala A		Tabella B Scala B		Tabella C Ascensore A		Tabella C Ascensore B		Tabella C Androne 180		Tabella E1 Androne 180		Totale spese
		Milioni	Importo	Milioni	Importo	Milioni	Importo	Milioni	Importo	Milioni	Importo	Milioni	Importo	Milioni	Importo	
Scala e Riferimento	SORRENTINO VINCENZO	14.500	16,25	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	16,25
Scala e Riferimento	NOZZANGI CARANTINI S.R.L.		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0,00
TOTALE GENERALE		14.500	16,25	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00	16,25

S.E.S.O. - NB. Questo stampo è un estratto del riparto preventivo globale.

Seleziona solo i mesi: 1-01/01/2024 2-01/02/2024 3-01/03/2024 4-01/04/2024 5-01/05/2024 6-01/06/2024 7-01/07/2024 8-01/08/2024 9-01/09/2024 10-01/10/2024 11-01/11/2024 12-01/12/2024

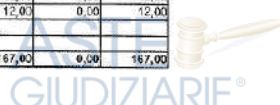
arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

73

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO CONTO					
Condominio SORRENTINO VINCENTO Scala K int.190 - 1					
Se Int.	Sequenza	Causale	A debito	Versato	Residuo
Sc. K/190	01/03/2023	RATA PARAPETTO FABBRICATO MAG 2023	22,00	0,00	22,00
Sc. K/190	01/03/2023	RATA PULIZIA GRONDE MAR 2023	37,00	0,00	37,00
Sc. K/190	01/04/2023	1° RATA RIPART. QUOTA COMPENSO APR 2023	12,00	0,00	12,00
Sc. K/190	01/06/2023	2° RATA RIPART. QUOTA COMPENSO MAG 2023	12,00	0,00	12,00
Sc. K/190	01/06/2023	3° RATA RIPART. QUOTA COMPENSO GIU 2023	12,00	0,00	12,00
Sc. K/190	01/07/2023	4° RATA RIPART. QUOTA COMPENSO LUG 2023	12,00	0,00	12,00
Sc. K/190	01/08/2023	5° RATA RIPART. QUOTA COMPENSO AGO 2023	12,00	0,00	12,00
Sc. K/190	01/09/2023	6° RATA RIPART. QUOTA COMPENSO SET 2023	12,00	0,00	12,00
Sc. K/190	01/10/2023	7° RATA RIPART. QUOTA COMPENSO OTT 2023	12,00	0,00	12,00
Sc. K/190	01/11/2023	8° RATA RIPART. QUOTA COMPENSO NOV 2023	12,00	0,00	12,00
Sc. K/190	01/12/2023	9° RATA RIPART. QUOTA COMPENSO DIC 2023	12,00	0,00	12,00
TOTALE GENERALE			167,00	0,00	167,00



LOTTO 3: Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

(nuda proprietà) – via Sant'Antonio Abate n.181 -

Come sopra indicato non si è potuto verificare presenza di amministratore di condominio.



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. Saranno effettuati i valori di mercato, o d'uso, dei cespiti per ogni singolo lotto.

LOTTO 1: Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.

(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 -

Sulla base delle considerazioni effettuate nel Quesito 6 del presente elaborato peritale e valutando la carenza delle dovute autorizzazioni urbanistiche, i vizi presenti negli atti amministrativi raccolti che non tecnicamente non consentirebbero la loro regolarità e le incongruenze e mancanze riscontrate, i cespiti afferenti ai lotti saranno valutati sulla base del **valore d'uso**.

Dunque il valore d'uso è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene in base all'utilità presumibile da esso ricavabile. Tecnicamente, il criterio si basa sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi, che scaturiscono dall'utilizzo continuativo del bene e dalla sua alienazione al termine della sua vita economica. In maniera semplificata è come se si ponesse in vendita "l'opportunità di un investimento alternativo".

In base al metodo di stima cosiddetto **analitico**, la stima del valore d'uso sarà effettuata con una capitalizzazione, riportando all'attualità, con un saggio speculativo adeguato, i canoni che si percepirebbero per la locazione di detti beni, addizionando poi il valore residuo, in

questo caso, dato dal valore dell'area di sedime meno i costi di demolizione dei beni stessi, al termine della loro vita utile.

Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso è:

$$V = R \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

dove :

V = valore dell'immobile

R = è il reddito annuo netto (reddito lordo detratto delle spese)

V_r = Valore residuo dell'immobile (Valore dell'area di sedime – costo di demolizione)

i = è il saggio di sconto per l'attualizzazione

n = è il tempo atteso prima che l'immobile venga demolito, espresso in anni.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente utilizzerà quale forma associabile quella del valore di locazione per il fabbricato, svolgendo, preventivamente, 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.

Andrà ad effettuarsi il valore d'uso per l'**immobile** del lotto 1

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

- 1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 I semestre che nel Comune di Napoli per zona Miano attribuisce un valore di locazione, per abitazioni normali, oscillante tra un minimo di 3,80 €/mq ad un massimo di 5,60€/mq.

Considerata la qualità, lo stato dell'immobile e le considerazioni relative alla situazione amministrativa, lo scrivente adoterà per questa fonte un valore minimo pari a 3,80 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.It, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Miano un valore di locazione in fascia media con valore minimo pari a 2,92 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile pari a 3,36 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(3,80+2,92/ 2 = 3,36 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adoterà 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	3,19
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,7	0,7	2,35
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano terreno	0,95		

Piano primo	0,9	0,9	3,02
Piano secondo	0,85		
Piano terzo	0,8		
Piano quarto	0,75		
Piano quinto	0,65		
Piano sesto	0,6		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025	1,025	3,44
Servizi tripli (predisposizioni)	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1	1,1	3,69
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	3,36
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguito	1,1		
Sufficiente	1	1	3,36
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	2,30
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		

Buona	1		
Media	0,9	0,9	3,02
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	0,9	0,9	3,02
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	3,19
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	3,02
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	3,02
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	3,36
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
VALORE FINALE in c.t.	Euro /mq 3,09		

Il valore di locazione al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 3,09, 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. : 84 mq

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

84 mq+8 mq= 92 mq **Superfici Principali**

Superfici Vani Accessori:

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

Balcone 25 mq al 25% + 10 al 10%= 7 mq

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

Commerciale: 92+7 = 99 mq

Si conclude affermando che il Valore di locazione mensile dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 3,09 x 99 cifra che arrotondata è pari a = Euro 305,00 (trecentocinque/00).

Per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, utilizzando il valore di locazione mensile dell'immobile in precedenza calcolato pari a € **305,00/mese**, deriva che il reddito lordo annuo

sviluppato dal cespite è di **€ 3.660,00 (tremilaseicentosessanta/00)**, al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il 30% ($3.660 \times 0,30 = 1.098,00$) del reddito lordo, per cui il reddito netto annuo del cespite è pari a: **R = € 2.562,00 (duemilacinquecentosessantadue/00)**.

Il valore residuo dell'immobile V_r , ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito (considerato che l'immobile appartiene ad un fabbricato di sei livelli), dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare, data la grandezza del fabbricato, l'impossibilità del proprietario di procedere singolarmente alla demolizione del proprio appartamento, possiamo supporre in via teorica che l'amministrazione, una volta notificato l'ordine di demolizione, applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione pari a 20.000 euro (sanzione massima).

Tale sanzione, andrebbe suddivisa per tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà. Suddividendola approssimativamente per il numero di unità del fabbricato, circa 40, otteniamo la cifra forfettaria di circa € 500,00 pro-capite. A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche similari (età del fabbricato

maggiore di 40 anni), sarà possibile e ragionevole ipotizzare, in via teorica, un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile n , prima che lo stesso venga abbattuto e/o acquisito dalla pubblica amministrazione pari a 20 anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione dalla tabella a seguire:

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, secondo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato

CENTRO ABITATIVO	MIN.	MAX.
Centri di grandi dimensioni	0,50%	4,50%
Centri di media dimensioni	1,50	5,50%
Centri di piccole dimensioni	2,00%	6,00%

Si assumerà quale valore quello relativo a centro di grande dimensione, essendo il cespite posto nella città di Napoli, con valore i , pari al 2,5%, ovvero il valore medio dato dal valore minimo ed il valore massimo della tabella di riferimento, con cui possiamo calcolare il Valore d'uso dell'immobile, con la formula descritta in precedenza.

$$V = 2.562,00 \frac{(1 + 0,025)^{20} - 1}{0,025 (1 + 0,025)^{20}} - \frac{500}{(1 + 0,025)^{20}}$$

$$= 2.562,00 \frac{(1,63 - 1)}{0,04} - \frac{500}{1,63} = 40.045,00$$

$$V = 40.045,00 \text{ (quarantamilaquarantacinque)}$$

Sulla scorta del Valore d'uso determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del
 arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

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 d'uso, come sopra individuato, nella misura del 5% del Valore d'uso 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 2.002,00 che comporta un valore di euro 38.043,00 (trentottomilaquarantatre/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il **LOTTO 1**:
euro **38.000,00**

(trentottomila/00)

LOTTO 2: Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.

(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 –

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 I semestre che nel Comune di Napoli per zona Corso Garibaldi attribuisce un valore di mercato, per negozio normale, un valore minimo di 1.300,00 €/mq ed un valore massimo di 2.650,00 €/mq. Data la qualità del cespite e quanto analizzato, sarà utilizzato il valore minimo ovvero 1.300,00 €/mq.

2) BorsinolImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Corso Garibaldi attribuisce un

valore di mercato per negozio con valore minimo pari a 1.419,00

€/mq che sarà utilizzato nella valutazione del cespite.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo

a metro quadrato di un immobile buone condizioni pari a **1.359,00**

€/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.300,00 + 1.419 / 2 = 1.359,00 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile

in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante

la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori

che tengono conto delle peculiarità del cespite.

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1	1	1.359,00
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75	0,75	1.019,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano terra	0,85	0,85	1.155,00
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,85		
Piani superiori intermedi	0,8		
Piano ultimo	0,75		

Piano interno con terrazzo	0,65		
Piano terra	0,6		
SERVIZI DELL'IMMOBILE			
Privo di servizi	0,7	0,7	951,00
Servizi semplici	1		
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	1.223,00
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1		
In legno o muratura	0,9	0,9	1.223,00
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1	1	1.359,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	1.291,00
MANUTENZIONE IMMOBILE			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	1.359,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			

Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	1.223,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	1.291,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	1.223,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	1.223,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1.359,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
VALORE FINALE in c.t.	Euro /mq 1.232,00		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq **1.232,00**, 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%: 4mq

73 mq+7 mq= 52 mq **Superfici Principali**

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

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: S.P = 52 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq **1.232,00** x 52 cifra che arrotondata è pari a = Euro 64.064,00 (sessantaquattromilasessantaquattro/00).

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

l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 6.406,00 che comporta un valore di euro 57.658,000 (cinquantasettemilaseicentocinquantotto/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso (CILA IN SANATORIA + RIPRISTINO STATO DI FATTO +DOCFA) con un valore che viene calcolato in una percentuale del 30% di riduzione sul Valore di Mercato che ammonta ad euro 17.297,00 in detrazione che comporta un valore per l'immobile di euro 40.361,00 (quarantamila trecentosessantuno/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il **LOTTO 2** di euro **40.361,00** (quarantamila trecentosessantuno/00).

LOTTO 3: Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

(nuda proprietà) – via Sant'Antonio Abate n.181 -

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti per un cespite avente valenza catastale quale a/4.

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2023 I semestre che nel Comune di Napoli per zona Sant'Antonio Abate attribuisce un valore di mercato, per abitazione economica, un valore minimo di 1.200,00 €/mq ed un valore massimo di 1.800,00 €/mq. Data la qualità del cespite e quanto analizzato, sarà utilizzato il valore medio ovvero 1.500,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Sant'Antonio Abate attribuisce un valore di mercato per abitazioni in 2° fascia un valore medio pari a 1.479,00 €/mq che sarà utilizzato nella valutazione del cespite.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile buone condizioni pari a **1.489,00**

€/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.500,00 + 1.479 / 2 = 1.489,00 \text{ €/mq})$$

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

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95	0,95	1.414,00
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affittanza	1		
Occupata	0,75	0,75	1.116,00
Attuali proprietari	0,9		
EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Piano terra	0,85		
Piano primo	0,9	0,9	1.340,00
Piano secondo	0,85		

Piani superiori intermedi	0,8		
Piano ultimo	0,75		
Piano interno con terrazzo	0,65		
Piano terra	0,6		
SERVIZI DELL'IMMOBILE			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025	1,025	1.526,00
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1	1,1	1.637,00
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1		
In legno o muratura	0,9	0,9	1.340,00
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguito	1,1		
Sufficiente	1	1	1.489,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	1.414,00
MANUTENZIONE IMMOBILE			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	1.489,00

Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	1.340,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	1.414,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	1.340,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	1.340,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1.489,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq</u>	<u>1.406,00</u>

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq **1.406,00**, 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. :141 mq

Superficie u.n.c al 10%: 14mq

141 mq+14 mq= 155 mq **Superfici Principali**

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

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

Balcone 9 mq al 25% = 2 mq

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

Commerciale: 155 mq + 2 mq= 157 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq **1.406,00** x 157 cifra che arrotondata è pari a = Euro 220.742,00 (duecentoventimilasettecentoquarantadue/00).

Andrà a calcolarsi ora il valore della nuda proprietà, utilizzando quale valore di riferimento per usufruttuario (riferito alla data degli usufruttuari di procedura) con età maggiore:



CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ	
Interesse Legale Vigente: 2,50%	
Valore della Piena Proprietà €	220742,00
☒ Usufrutto Vitalizio	Età: 74 Calcola età
☐ Usufrutto a Termine	Durata:
Calcola	
Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 220.742,00
Età dell'usufruttuario	74 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	14
Valore dell'usufrutto	€ 77.259,70
Valore della nuda proprietà	€ 143.482,30

Ottenendo quale valore di nuda proprietà: euro 143.482,00 (centoquarantatremilaquattrocentottantadue/00).

Sulla scorta del Valore di nuda proprietà 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 14.348,00 che comporta un valore di euro 129.134,00 (centoventinovemilacentotrentaquattro/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso (RIPRISTINO STATO DI FATTO CATASTALE) con un valore che viene calcolato in una

percentuale del 40% di riduzione sul Valore di Mercato che ammonta ad euro 51.653,00 in detrazione che comporta un valore per l'immobile di euro 77.481,00 (settantasettemilaquattrocentottantuno/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il **LOTTO 3** di euro **77.481,00** (settantasettemilaquattrocentottantuno/00).

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

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa

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

Si rappresenta che è stato reperito il certificato di stato civile dal quale risulta essere stata effettuata trascrizione nei registri di matrimonio della separazione avvenuta dall'ex coniuge in data 01/10/2018 al n.66 parte 2 serie C, oltre al certificato di residenza storica dell'esecutato.

CONCLUSIONI:

LOTTO 1: Sez. SCA, foglio 10, alla particella 269, sub 6, cat. A/2.

(piena proprietà) - Via Salvatore Gambardella n.21 –

Prezzo base d'asta: 38.000,00

LOTTO 2: Sez. VIC, foglio 10, alla particella 266, sub 46, cat. C/1.

(piena proprietà) – via Nicola Rocco n.89 –

Prezzo base d'asta: 40.361,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3: Sez. VIC, foglio 11, alla particella 735, sub 11, cat. A/4.

(nuda proprietà) – via Sant’Antonio Abate n.181 -

Prezzo base d'asta: 77.481,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®