

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



R.G.N° 717/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

II CTU

Arch. Emilio Porcaro



INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Esito del controllo preliminare	pag. 3
3. Quesito 1 identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
4. Quesito 2 individuazione beni componenti ciascun lotto	pag. 8
5. Quesito 3 identificazione catastale del bene pignorato	pag. 16
6. Quesito 4 procedere a schema sintetico-descrittivo lotto	pag. 19
7. Quesito 5 ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato	pag. 20
8. Quesito 6 verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio	pag. 22
9. Quesito 7 indicazione stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 24
10. Quesito 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 27
11. Quesito 9 verifica di bene pignorato su suolo demaniale	pag. 27
12. Quesito 10 verifica di pesi od oneri di altro tipo	pag. 27
13. Quesito 11 informazioni sulle spese di gestione dell'immobile	pag. 27
14. Quesito 12 valutazione del bene	pag. 28
15. Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato	pag. 28
16. Quesito 14 certificazione di stato civile	pag. 34
17. Conclusioni	pag. 34



1. PREMESSA

Con ordinanza del 13/10/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Rosaria Giugliano 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. 717/2021 promossa da ██████████ contro i sig.ri ██████████ ██████████ (proprietario del cespite oggetto di procedura per 1/2) – ██████████ (proprietaria del cespite oggetto di procedura per 1/2) per la stima dell'immobile, oggetto del pignoramento, ubicato in via Cupa Spina n.20 piano 3° interno 9 in Napoli, composto da appartamento.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dal sopra citato creditore con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli nn. 37259/27037 del 15/12/2021.

Il giorno 13/10/2022 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava poi inizio alle operazioni peritali in pari data, preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso all'immobile.



RISPOSTE AI QUESITI

2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC

In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di relazione notarile sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 717/2021, la quale copre il periodo del ventennio.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 37259/27037, relativa al pignoramento in atto.

Dalla relazione notarile sostitutiva si evince che gli esecutati acquisivano il cespite, oggetto di pignoramento, tramite atto di donazione tra vivi rogato da notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 01/07/2015 e trascritto il giorno 03/07/2015, avente dati catastali:

- Sez. PON, foglio 9, alla particella 286, sub 106, cat. A/4.

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale si precisa che lo scrivente ha verificato la continuità delle trascrizioni presenti nel certificato notarile, reperendo gli atti riportati nella stessa, attesta, inoltre, di aver eseguito ricerca per atto ultraventennale inter vivos.

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, attuali e storici, dell'immobile pignorato presenti nella relazione notarile depositata dal creditore precedente.

Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente non ha depositato certificato di stato civile degli esecutati, i quali sono stati reperiti dallo scrivente.

Quanto alla verifica tecnica dell'immobile in oggetto lo scrivente, in data 21/11/2022, tanto avendo concordato con il custode giudiziario, si recava presso il cespite per rilevarne la consistenza, la conformità con i dati catastali e per l'effettuazione del rilievo planivolumetrico, riuscendo ad eseguire accesso.

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 precedente e da quella acquisita dallo scrivente, l'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un diritto di proprietà suddiviso tra gli esecutati nel seguente modo:

- ½ [REDACTED];
- ½ [REDACTED];



Si riporta che l'appartamento oggetto del pignoramento confina a nord con vano scala, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altro fabbricato 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 (all.14).



Vax (all.14)

QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

L'immobile è ubicato nella città di Napoli, alla via Cupa Spina n.20 piano 3° interno 9, in edificio con sistema edilizio “a ballatoio” di



collegamento dei piani superiori, avente accesso dalla medesima via.

L'appartamento, con dati catastali Sez. PON, foglio 9, alla particella 286, sub 106, cat. A/4 e mappale terreno foglio 116 – particella 286 è ubicato al piano terzo, interno n.9, di una unità edilizia di metà novecento, costituita da 3 livelli fuori terra di tipologia di edificio a “ballatoio”.

L'appartamento, oggetto di pignoramento, confina a nord con vano scala, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altro fabbricato ed ad ovest con altra unità immobiliare.

L'ingresso è da porta di caposcala negli ambienti che compongono il cespite:

- 1) Ambiente 1: di 37 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado nella parte intradossale del solaio di chiusura con fenomeni di efflorescenza che, da un esame a vista, possono essere dovuti a scarsa manutenzione del lastrico solare sovrastante. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,26x12,42 m e porta-finestra di dimensione 1,17x2,30 m con uscita su area terrazzata di 17 mq con presenza di ripostiglio di 3 mq;
- 2) Ambiente 2: di 20 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado nella parte



intradossale del solaio di chiusura con fenomeni di efflorescenza che, da un esame a vista, possono essere dovuti a scarsa manutenzione del lastrico solare sovrastante. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,26x12,42 m e porta-finestra di dimensione 1,25x2,30 m con uscita su balcone di 11 mq;

3) **Bagno 3**: di 1,2 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,88 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con presenza di muffe in intradosso solaio di chiusura, dovute, probabilmente, ad una scarsa areazione dell'ambiente. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,50x1,00 m;

4) **Bagno 1**: di 6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,70x1,40 m;

5) **Bagno 2**: di 3,6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,60x2,30 m con uscita su balcone;

6) **Ambiente 3**: di 13 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado nella parte intradossale del solaio di chiusura con fenomeni di efflorescenza che, da un esame a vista, possono essere dovuti a scarsa



manutenzione del lastrico solare sovrastante. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,26x2,30 m con uscita su balcone già descritto;

7) **Ripostiglio**: di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado;

8) **Ambiente 4**: di 19 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado.

Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,26x1,42 h.

In totale l'appartamento consta di 4 ambienti più triplo servizio, per una superficie lorda di 122 mq ed una superficie utile netta calpestabile di 118 mq a cui si aggiungono 11 mq di balcone e 17 di area terrazzata. Lo scrivente tiene sin d'ora a precisare che l'attuale distribuzione non è conforme con quanto in planimetria catastale e che il tutto sarà analizzato nei quesiti successivi ai fini della regolarità di tali trasformazioni. Non è stato fornito attestato di prestazione energetica, per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.





Ambiente 1 (all.16)



Ambiente 1 (all.17)



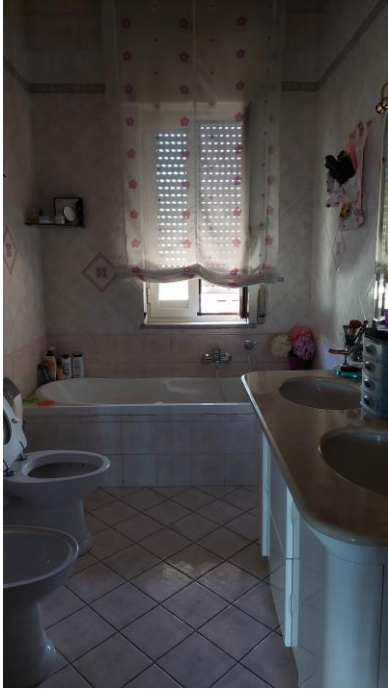


Ambiente 2 (all.18)

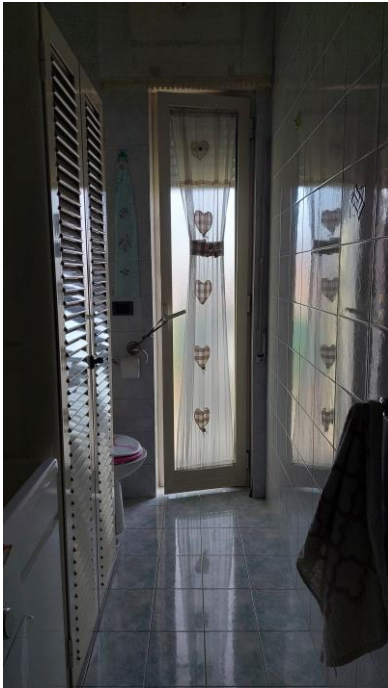


Bagno 3(all.20)





Bagno 1 (all.21)

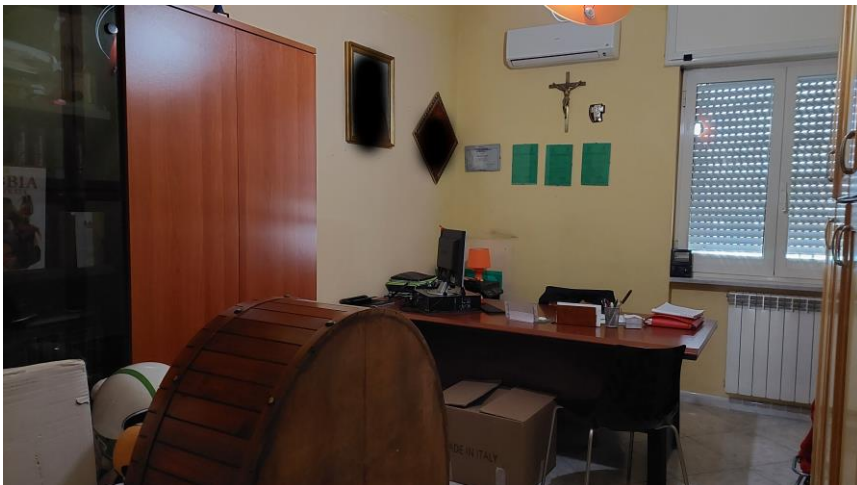


Bagno 2 (all.22)





Ambiente 3 (all.23)



Ambiente 4 (all.24)



Area terrazzo (all.25)



Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente, in data 21/11/2022, per la verifica della reale consistenza dell'immobile:



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente (all.26)

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver effettuato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister, al fine di acquisire la planimetria catastale del bene con dati:



Sez. PON, foglio 9, alla particella 286, sub 106, cat. A/4

Lo scrivente riporta, inoltre, che in fascicolo non era presente la visura storica del cespite che è stata di conseguenza reperita (all.1)

Dalla visura storica dell'immobile risulta che il bene oggetto del pignoramento:

Storia degli intestati dell'immobile	
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. PON Foglio 9 Particella 286 Sub. 106	
<ul style="list-style-type: none"> > 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a NAPOLI (NA) il 16/07/1971 dal 01/10/1987 al 01/07/2015 Diritto di: Proprieta' per 222/1000 (deriva dall'atto 1) > 2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a NAPOLI (NA) il 17/12/1969 dal 01/10/1987 al 01/07/2015 Diritto di: Proprieta' per 222/1000 (deriva dall'atto 1) > 3. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a NAPOLI (NA) il 09/01/1968 dal 01/10/1987 al 01/07/2015 Diritto di: Proprieta' per 222/1000 (deriva dall'atto 1) > 4. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a NAPOLI (NA) il 14/04/1930 dal 01/10/1987 al 01/07/2015 Diritto di: Proprieta' per 334/1000 (deriva dall'atto 1) > 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a VALLO DELLA LUCANIA (SA) il 16/11/1939 dal 19/04/2013 al 01/10/1987 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2) > 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a MASSA DI SOMMA (NA) il 08/02/1993 dal 01/07/2015 al 01/07/2015 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3) > 2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a MASSA DI SOMMA (NA) il 01/08/1996 dal 01/07/2015 al 01/07/2015 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3) > 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a NAPOLI (NA) il 08/01/1968 dal 01/07/2015 al 01/07/2015 Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale (deriva dall'atto 4) > 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a NAPOLI (NA) il 08/01/1968 dal 01/07/2015 al 01/07/2015 Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale (deriva dall'atto 5) > 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a MASSA DI SOMMA (NA) il 08/02/1993 dal 01/07/2015 al 01/07/2015 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 6) > 2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a MASSA DI SOMMA (NA) il 01/08/1996 dal 01/07/2015 al 01/07/2015 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 6) 	<ul style="list-style-type: none"> 1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/10/1987 - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 3104 n. 2060 registrato in data 30/03/1988 - SUCCESSIONE Voltura n. 55047.2/2013 - Pratica n. NA0203778 in atti dal 14/05/2013 2. (ALTRE) del 19/04/2013 Pratica n. NA0155955 in atti dal 19/04/2013 RECUPERO DI PROTOCOLLO SOPPRESSO (n. 2433.1/2013) 3. Atto del 01/07/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 925 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 11996.1/2015 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 03/07/2015 4. Atto del 01/07/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 923 registrato in data - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 11990.5/2015 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 03/07/2015 5. VOLTURA D'UFFICIO del 01/07/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 925 registrato in data - DIVISIONE TR.11990/15 - RE 2015 Voltura n. 29005.1/2015 - Pratica n. NA0296810 in atti dal 10/07/2015 6. VOLTURA D'UFFICIO del 01/07/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 925 registrato in data - MOD UNICO DONAZIONE ISTANZA 140286 21 Voltura n. 16516.1/2021 - Pratica n. NA0140294 in atti dal 21/06/2021

Lo scrivente può affermare che sussiste esatta corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita



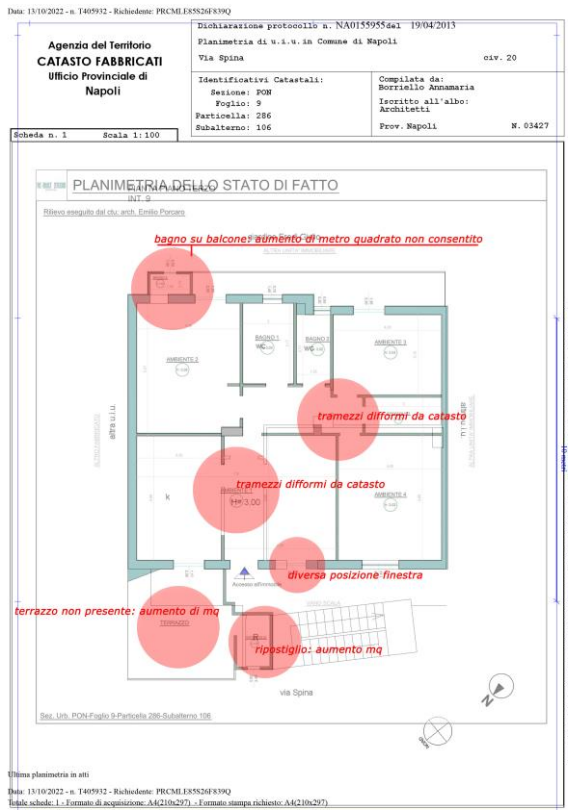
all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Si riporta che i dati catastali corrispondono con il bene oggetto di pignoramento:

Comune di Napoli - Sez. PON, foglio 9, alla particella 286, sub 106

Si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria.

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 (all.30)



Le difformità riscontrate riguardano:

- Presenza di bagno su balcone con aumento di metro quadrato;
- Diversa posizione di finestra;
- Diversa distribuzione dei tramezzi interni;
- Aumento di metro quadrato dello spazio definito “terrazza” e “ripostiglio” con cambio di prospetto in facciata rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.

Lo scrivente analizzerà tali difformità nei quesiti successivi.

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

Lotto Unico : proprietà suddivisa in $\frac{1}{2}$ di proprietà ed $\frac{1}{2}$ di proprietà, per un totale di piena proprietà in atto di pignoramento, ubicato nella città di Napoli, alla via Cupa Spina n.20, piano 3° interno 9, in edificio con sistema edilizio “a ballatoio” di collegamento dei piani superiori; si identifica catastalmente:

Comune di Napoli - Sez. PON, foglio 9, alla particella 286, sub 106

confina a nord con vano scala, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altro fabbricato ed ad ovest con altra unità immobiliare;

non vi è presenza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli e risulta presenza di istanza di condono con numero di pratica 1607/6/86 così come verificato tramite richiesta presso di Ufficio dell’Antiabusivismo e Condono Edilizio del Comune di Napoli, alla quale è stato dato rilascio di relativa concessione edilizia in



sanatoria in data 6 agosto 2008, con disposizione 10236 (PG 95724 del 25 agosto 2008). Alla lettura della disposizione dirigenziale, però, si evidenzia che risulta indicato riferimento alla domanda di condono 1607/6/1986 (che da documentazione ricevuta dall'ufficio condono risulta presente anche di grafico del cespite oggetto di pignoramento), ma che nel rilascio della disposizione dirigenziale risulta indicato *“rilascio.... Per abusi siti in via Cupa Spina 20 p.2-3 Int.5,6,7,8....”*; quindi è riferita all'istanza di condono già citata, ma carente, di indicazione, di cui lo scrivente non sa se per mero errore materiale, degli interni 9 (ovvero il cespite oggetto di pignoramento per le dovute corrispondenze planimetriche) ed interno 10, ovvero gli interni posti al 3° piano (indicando comunque un rilascio per i piani 2 e 3). Di tanto si renderebbe necessaria verifica di accertamento di conformità con responsabilità da assumersi da parte della Pubblica Amministrazione; non sono presenti dichiarazioni di licenza edilizia, permesso di costruire, DIA, relative all'immobile per l'attuale stato di fatto dello stesso; risulta istanza di condono e successiva concessione edilizia in sanatoria; ricade in zona B della Variante al PRG del Comune di Napoli.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **111.752,00**

(centoundicimilasettecentocinquantadue/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 da:

1) da [REDACTED] nato a Vallo della Lucania il 16/11/1935 a [REDACTED] nata a Napoli il 14/04/1930, [REDACTED] nato a Napoli il 08/01/1968, [REDACTED] nata a Napoli il 17/12/1969 e [REDACTED] nato a Napoli il 16/07/1971 con atto di successione causa morte apertasi a Napoli il 01/10/1987 con denuncia 2060 e trascritta il 08/10/1990 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli con nn.20464/13500.

Tale atto di trascrizione è stato reperito dallo scrivente (all.5);

2) da [REDACTED] nato a Vallo della Lucania il 16/11/1935 a [REDACTED] nata a Napoli il 14/04/1930, [REDACTED] nato a Napoli il 08/01/1968, [REDACTED] nata a Napoli il 17/12/1969 e [REDACTED] nato a Napoli il 16/07/1971 con atto di accettazione tacita di eredità atto rogato da notaio [REDACTED] il 01/07/2015 e trascritto il 03/07/2015 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli con nn.15309/11989.

Tale atto di trascrizione è stato reperito dallo scrivente (all.5);

3) Da [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED] a seguito atto di



divisione tra vivi con la quale veniva attribuita la piena proprietà del cespite oggetto di pignoramento al sig. [REDACTED], atto rogato da notaio [REDACTED] del 01/07/2015 e trascritto presso la C.R.I. di Napoli con nn. 15310/11990.

Tale atto di trascrizione è stato reperito dallo scrivente (all.5);

- 4) Infine da [REDACTED] a [REDACTED] ed [REDACTED], eseguiti della presente procedura, a seguito di donazione per atto rogato da notaio [REDACTED] del 01/07/2015 repertorio 925 e trascritto il 03/07/2015 presso la C.R.I. di Napoli con nn.15317/11996.

Tale atto di trascrizione è stato reperito dallo scrivente (all.4);

- 5) Lo scrivente, inoltre, informa, a seguito di verifica, che l'ultimo atto riportato nella relazione notarile ventennale è una successione causa morte ed ha, di conseguenza, effettuato ricerca di titolo ultraventennale inter vivos per risalire alla proprietà del [REDACTED] nato il 16/11/1935 il quale riceve in donazione dalla madre, con atto trascritto il 23/03/1977 nn. 4513/3257, proprietà nel fabbricato in cui è posto il cespite oggetto del pignoramento, oltre a risultare donatario dei lastrici solari dell'intero fabbricato “..senza nulla dover corrispondere ai germani proprietari dei vani sottostanti....” così come riportato nella nota di trascrizione (da questo ne è derivata l’edificazione dei piani superiori, in



cui è posto anche il cespite oggetto di pignoramento, su cui attualmente risulta istanza di condono per edificazione effettuata priva di permessi autorizzativi e relativa e successiva disposizione dirigenziale).

Tale atto di trascrizione è stato reperito dallo scrivente (all.5);

Si riporta con sezione al NCEU del Comune di Napoli:

[Comune di Napoli - Sez. PON, foglio 9, alla particella 286, sub 106](#)

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

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

Non vi è presenza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli e risulta presenza di pratica di condono avente numero di pratica 1607/6/86 così come verificato tramite richiesta presso l'Ufficio dell'Antiabusivismo e Condono del Comune di Napoli e relativo rilascio di certificazione da parte dello stesso (all.7) ed all'interno della documentazione risulta presenza di oboli di pagamento concessori relativi alla pratica e grafico planimetrico che si riferisce all'int.9 corrispondente al cespite oggetto di procedura:



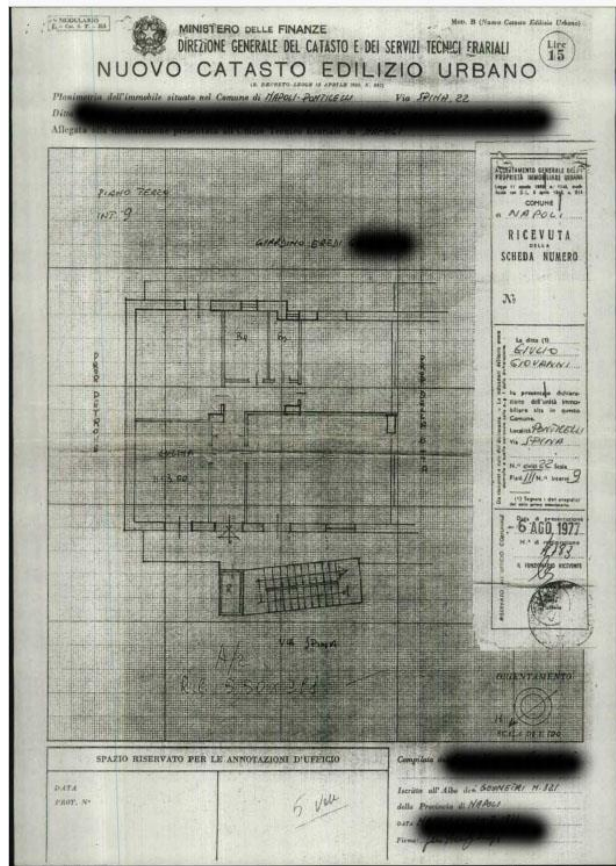



Grafico in documentazione inviata dall'ufficio condono riferita all'istanza di condono.

Successivamente risulta rilascio di concessione edilizia in sanatoria in data 6 agosto 2008, con disposizione 10236 (PG 95724 del 25 agosto 2008), indicata anche negli atti del notaio Scardaccione, che si riferisce alla sopracitata istanza di condono, così per come scritto nella stessa disposizione dirigenziale.



2


COMUNE DI NAPOLI
Direzione Centrale VI
Regolamentazione Urbanistica, Edilizia e Perizie
Progetto Condono Edilizio
Via Commissionaria Amministrativa
001 Via Dattoguglielmo - Lott. 11/C Torre III
Tel. 081 7953911 - Fax 081 7953904

PG/2008 95724 del 25, 08, 2008

DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE N° 10236

Procedimento di verifica di conformità delle autocertificazioni ed autodichiarazioni prodotte con la riconsegna del modello prot. 11739 del 24/04/2008 , barcode **123182** da
C/GRANOLI [redacted]

NOBILE [redacted]
NATO A NAPOLI IL 08/01/1968
RESIDENTE IN NAPOLI - VIA CUPA SPINA
N. 20 IS. 1 LETT. A CAP. [redacted]
TELEFONO 0815616216 CODICE FISCALE O PARTITA I.V.A. [redacted]

con riferimento alla/e domanda/e di condono numero 1607/6/1986 presentata/e ai sensi della legge n.47/1985

Il Dirigente


Viste le Delibere di G.M. 4981/2006, 1930/2007 ed il D.P.R. 445/2000;
Visto il modello inviato dall'Amministrazione e comunque regolarmente ricevuto dall'avente diritto;
Visto il modello parte generale ed i modelli n.3 , schede per singolo abuso, presentati in data 24/04/2008 prot. 411739;
Visto l'esito dell'istruttoria per la verifica di conformità delle autodichiarazioni ed autocertificazioni a quanto previsto dalle Delibere di G.M. 4981/2006 e 1930/2007, nella quale l'addetto ha dichiarato:
"la regolarità formale e la completezza delle dichiarazioni prodotte nei modelli parte generale ed in n. 3 schede per singoli abusi a quanto richiesto dalle delibere di G.M. 4981/2006 e 1930/2007" ed ha proposto:
"di emanare il provvedimento di rilascio del condono edilizio richiesto."

Ritenuto di dovere aderire alle risultanze istruttorie;
Preso atto della descrizione delle opere abusive contenute al punto 1 del modello parte seconda, che qui di seguito si allega;

rilascia

fatto salvo i diritti dei terzi, per opere/immobile descritte dal richiedente nei modelli allegati alla presente, provvedimento di condono edilizio, disposizione n° 10236 per gli abusi siti in VIA CUPA SPINA 20 P. 2-3 Int. 5,6,7,8 - PON F. 9 PART 286 SUB 910/11/12 E. I.

Napoli, li 06/08/2008


Il Dirigente

Il provvedimento di condono è rilasciato sulla base delle autodichiarazioni ed autocertificazioni prodotte dal richiedente a propria responsabilità, ai sensi del D.P.R. 445/2000 per le opere sanzionabili diversive dal regolamento nel modello allegato I, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., procedendo ai controlli a campione entro il 30/06/2011, sulla base della validità del Documento di esplicito le verifiche ritenute necessarie anche in sede di sanatoria.
Il provvedimento viene inviato alla Segreteria Generale per l'archiviazione, nonché alla Direzione Tributi ed all'Agencia delle Entrate per tutte le attività conseguenti, al rilascio del presente provvedimento, anche per quello concernente il mancato pagamento di adempimenti dovuti da parte del richiedente. Avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale innanzi al TAR entro 60 giorni, o ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Alla lettura della disposizione dirigenziale, però, si evidenzia che risulta si indicato riferimento alla domanda di condono 1607/6/1986 (che da documentazione ricevuta dall'ufficio condono risulta presente anche di grafico del cespite oggetto di pignoramento), ma che nel rilascio della disposizione dirigenziale risulta indicato "rilascio.... Per abusi siti in via Cupa Spina 20 p.2-3 Int.5,6,7,8..."; quindi è si riferita all'istanza di condono già citata, ma carente, di indicazione, di cui lo scrivente non sa se per mero errore materiale, degli interni 9 (ovvero il cespite oggetto di pignoramento con le dovute corrispondenze



planimetriche) ed interno 10 (non in pignoramento), ovvero gli interni posti al 3° piano (indicando comunque un rilascio per i piani 2 e 3).

Di tanto si renderebbe necessaria verifica di accertamento di conformità con responsabilità da assumersi da parte della Pubblica Amministrazione.

Non è presente, inoltre, dichiarazione di agibilità per il cespite in oggetto.

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 successiva al 17.8.1942 e che il bene all'attualità non può essere definito in difetto rispetto ai provvedimenti autorizzativi, essendo presente istanza di condono e verifica per la completezza in riferimento alla disposizione dirigenziale di concessione edilizia in sanatoria e riferendosi a quanto indicato nella stessa.

L'istanza di condono e la disposizione dirigenziale sono da considerarsi esclusivamente ai grafici allegati nelle stesse (ovvero alle mutazioni rispetto a quanto riportato in planimetria catastale ed ai grafici presenti nell'istanza di condono corrispondenti al catasto ed ai grafici della disposizione dirigenziale), ma risulta non riferibili alle trasformazioni avvenute sul bene, già indicate in Quesito 3 e che hanno conferma rispetto a quanto riscontrato nella disposizione



dirigenziale stessa, con i relativi accertamenti di conformità che risultano di responsabilità dell'autorità comunale stessa.

Ne consegue che come indicato nel Quesito 3 vi sono irregolarità, per quanto concerne:

- 1) Presenza di bagno su balcone con aumento di metro quadrato;
- 2) Diversa distribuzione dei tramezzi interni;
- 3) Diversa posizione di finestra;
- 4) Aumento di metro quadrato dello spazio definito “terrazza” e “ripostiglio” con cambio di prospetto in facciata rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.

1) Per quanto concerne il bagno sul balcone come stabilito dal Tribunale Amministrativo della regione Campania, con la sentenza del 22/05/2017 n. 2714, l'edificazione sulla balconata di un appartamento, in quanto intervento edilizio che determina una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale viene realizzata, è soggetta al preventivo rilascio di permesso di costruire. Ci si avvale, inoltre, di quanto espresso dalla Corte di Cassazione penale, Sez. III, il 10/01/2008 n. 14329 : “ gli interventi edilizi che determinano una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzati, quali le verande edificate sulla balconata di un appartamento, sono soggetti al



preventivo rilascio di permesso di costruire. Ciò in quanto, in materia edilizia (D.P.R 380/01), una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile". Non assume rilievo, precisa il T.A.R., la natura dei materiali utilizzati per tale chiusura, in quanto la chiusura, anche ove realizzata con pannelli in alluminio, costituisce comunque un aumento volumetrico. Essendo carente dei dovuti permessi autorizzativi vi sarà necessario intervento di ripristino del precedente stato di fatto attestato dagli Uffici preposti, con relativa decurtazione percentuale sul valore del cespite.

- 2) Per quanto concerne la diversa distribuzione interna degli spazi nel cespite, ovvero la distribuzione diversa data dagli attuali tramezzi, tale abuso potrà essere superato tramite richiesta di **CILA in sanatoria**, da D.L. 133/2014 con relativa conversione in Legge 164/2014, presso gli uffici competenti del Comune, con i relativi costi di sanzione e costi di competenza, e presentazione successiva di richiesta di pratica DOCFA di variazione planimetrica catastale esistente presso l'Agenzia del Territorio, con i relativi costi che, oltre il



costo della pratica, sono variabili da professionista a professionista. Tanto si riporta per quanto necessario.

- 3) Per quanto concerne la diversa distribuzione della finestra, che si specifica essere riferito spostamento di posizione rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale ed a quanto riportato nei grafici presentati presso l'Ufficio dell'Antiabusivismo e Condonò del Comune di Napoli, andrà eseguito ripristino rispetto a quanto riportato nei grafici stessi e vidimato dagli Uffici preposti.
- 4) Per quanto concerne lo spazio terrazzo ed il ripostiglio, spazi esterni all'appartamento da come rappresentato in planimetria catastale e facenti parte dell'area ballatoio, come stabilito dal Tribunale Amministrativo della regione Campania, con la sentenza del 22/05/2017 n. 2714, un intervento edilizio che determina una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale viene realizzata, è soggetta al preventivo rilascio di permesso di costruire. Essendo carente dei dovuti permessi autorizzativi, per la sua conformazione attuale, vi sarà necessario intervento di ripristino del precedente stato di fatto rispetto all'ultima vidimazione rilasciata dagli Uffici preposti, con relativa decurtazione percentuale sul valore del cespite.



Per quanto tutto sopra indicato, lo scrivente ritenuto che allo stato le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e quanto presente nella planimetria catastale reperita, oltre alla sussistenza della disposizione dirigenziale, con le dovute verifiche rispetto a quanto indicato, e della relativa istanza di condono da cui deriva, potrebbero dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento di accertamenti di conformità o ad istanze a farsi e ritiene che, a tal proposito, va specificato che per lo scrivente, non istruendo materialmente pratiche amministrative rispetto a tale situazione o possibili accertamenti di conformità a farsi, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per il rilascio di accertamento di conformità o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie o pecuniarie previste dalla legge. All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra indicato, rappresentando che, date le mancanze, potrà indicare solo una possibile decurtazione percentuale sul valore del cespite.



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

Dall'accesso eseguito in data 21/11/2022 la sig.ra [REDACTED], rinvenuta sui luoghi, ha dichiarato all'interno del verbale redatto dal Custode Giudiziario che il cespite è occupato da lei e la sua famiglia (ovvero il sig. [REDACTED]).

Tanto si riporta per quanto necessario.

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

In risposta al presente quesito si precisa quanto segue rispetto ad ispezione ipotecaria effettuata:

- TRASCRIZIONE del 15/12/2021 - Registro Particolare 27037
Registro Generale 37259
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio
21139 del 19/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che a seguito di ricerche non è stato possibile accertare presenza di amministratore di condominio con possibile richiesta di presenza di regolamento.

Il fabbricato non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza di Napoli (all.8).



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

In merito al presente quesito si attesta che il bene oggetto del pignoramento non ricade su suolo demaniale.

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

Si può dichiarare che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore degli esecutati, come già evidenziato nei quesiti precedenti (all.4).

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

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie o di eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, si riporta che non vi sono informazioni in merito, ciò dovuto, come precedentemente scritto, dal mancato riscontro 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, ad immobili simili e similari alienati recentemente o in corso di trattativa.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per **l'appartamento:**

[Comune di Napoli - Sez. PON, foglio 9, alla particella 286, sub 106.](#)

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

- 1) Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia I Semestre 2022 che, per la tipologia abitazioni ricadenti nel Comune di Napoli, di zona Municipalità 6 Ponticelli su via Cupa Spina, attribuisce un V.M.U. pari a 1.100,00 €/mq
- 2) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2022 I semestre che nel Comune di Napoli per zona Ponticelli attribuisce un valore di mercato, per abitazioni civili di tipo economico, oscillante tra un minimo di 790,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00€/mq.



Considerata la qualità e lo stato dell’immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte un valore di medio pari a 995,00 €/mq.

3) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Ponticelli attribuisce un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 1.400,00 €/mq .

4) Tra gli immobili attualmente in vendita simili al cespite in oggetto, lo scrivente ha selezionato un appartamento ubicato in via Argine (prossimo alla zona del cespite) che riporta un’offerta di euro 175.000,00 per una superficie di mq 108 (<http://www.immobiliare.it>), valutabile per un prezzo di 1.620,00 €/mq, che sarà utilizzato come ultimo parametro di riferimento.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **1.278,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.100,00+995,00+1.400,00+1.620,00 / 4 = 1.278,00 \text{ €/mq})$$

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	1.278,00
Vie laterali di minore importanza	0,95		



Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	1.150,00
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano terra	0,85		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1	1	1.278,00
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05	1,05	1.341,00
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1	1,1	1.405,00
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	1.278,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguato	1,1		
Sufficiente	1	1	1.278,00



Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	1.214,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	1.278,00
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		
Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	1.150,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	1.214,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	1.150,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	1.150,00



RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1.278,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 1.245,00</u>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.245,00, 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. : 118 mq

Superficie u.n.c al 10%: 11 mq

118 mq + 11 mq= 129 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento: (vengono calcolati tutti i balconi privi di verande e di aree attualmente abusive)

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

Balcone 11 mq al 25%= 3 mq

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

Commerciale: 129 mq + 3 mq = 132 mq.



Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.245,00 x 132 cifra che arrotondata è pari a = Euro 164.340,00 (centosessantaquattromilatrecentoquaranta/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 15% 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 24.651,00 che comporta un valore di euro 139.689,00 (centotrentanovemilaseicentottantanove/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso (APE+ attuale situazione normativa+demolizione e ripristino stato di fatto) che comporta un'ulteriore decurtazione del 20% del valore, che ammonta a euro 27.937,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 111.752,00 (centoundicimilasettecentocinquantadue/00).

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di euro **111.752,00** (centoundicimilasettecentocinquantadue /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 sono stati reperiti i certificati di stato civile dal quale risulta che [REDACTED] è spostato in separazione dei beni e [REDACTED] è celibe(all.31), oltre ai certificati di residenza storica degli esecutati (all.32).

CONCLUSIONI LOTTO UNICO

- 1) Napoli, sezione urbana PON, foglio 9, particella 286, sub 106, cat A/4

Valore di Mercato 164.340,00 euro

Prezzo base d'asta immobile 111.752,00 euro

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

