

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Sezione XIV**  
**G.E. Dott. Giuseppe Fiengo**



**UNIPOLREC SPA- XXXXX**

**R.G.N° 85/2022**

***CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO***

**Il CTU**

***Arch. Emilio Porcaro***



**INDICE**

<b>1. Premessa</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Esito del controllo preliminare</b>	<b>pag. 3</b>
<b>3. Quesito 1</b> identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento	<b>pag. 5</b>
<b>4. Quesito 2</b> individuazione beni componenti ciascun lotto	<b>pag. 9</b>
<b>5. Quesito 3</b> identificazione catastale del bene pignorato	<b>pag. 18</b>
<b>6. Quesito 4</b> procedere a schema sintetico-descrittivo lotto	<b>pag. 20</b>
<b>7. Quesito 5</b> ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato	<b>pag. 22</b>
<b>8. Quesito 6</b> verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio	<b>pag. 23</b>
<b>9. Quesito 7</b> indicazione stato di possesso attuale dell'immobile	<b>pag. 29</b>
<b>10. Quesito 8</b> vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	<b>pag. 29</b>
<b>11. Quesito 9</b> verifica di bene pignorato su suolo demaniale	<b>pag. 30</b>
<b>12. Quesito 10</b> verifica di pesi od oneri di altro tipo	<b>pag. 30</b>
<b>13. Quesito 11</b> informazioni sulle spese di gestione dell'immobile	<b>pag. 31</b>
<b>14. Quesito 12</b> valutazione del bene	<b>pag. 31</b>
<b>15. Quesito 13</b> valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato	<b>pag. 37</b>
<b>16. Quesito 14</b> certificazione di stato civile	<b>pag. 38</b>
<b>17. Conclusioni</b>	<b>pag. 38</b>



## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 23/01/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Fiengo 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. 85/2023 promossa dalla UNIPOLREC SPA contro la XXXXXXXXXX per la stima dell'immobile,

oggetto del pignoramento, ubicato in via Michele Guadagno n.39, in visura ancora indicato come VIA SANT` EFRAMO VECCHIO n. 39, scala B interno 48 piano 7° 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. 7162/5400 del 16/03/2022.

Il giorno 26/01/2023 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. 85/2022, la quale copre il periodo del ventennio.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 7162/5400, relativa al pignoramento in atto.

Dalla relazione notarile sostitutiva si evince che la società esecutata acquisiva il cespite, oggetto di pignoramento, tramite atto di compravendita per notaio Giovanni Piacitelli in data 28/06/2017 e trascritto il giorno 30/06/2017, avente dati catastali:

- Sez. SCA, foglio 21, particella 101, sub 66, cat. A/2.

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.

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 ha depositato visura camerale della società esecutata.

Quanto alla verifica tecnica dell’immobile in oggetto lo scrivente, in data 20/04/2023, 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**

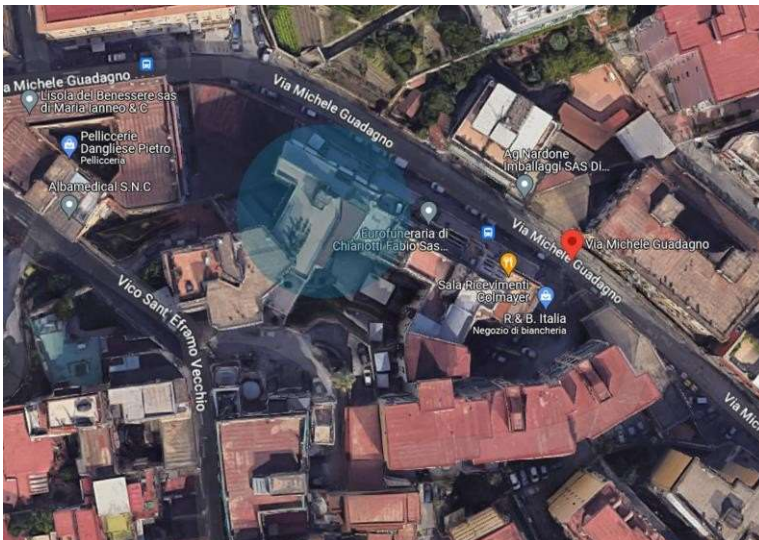
Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente (all.ti 3,4), l’immobile oggetto di pignoramento si identifica in un diritto reale di piena ed intera proprietà della società esecutata, in piena corrispondenza con quanto indicato nell’atto di pignoramento.

Al fine dell’esatta individuazione del fabbricato ove l’immobile è collocato, si procede a sovrapposizione di mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps.





Identificazione fabbricato vax (all.11)



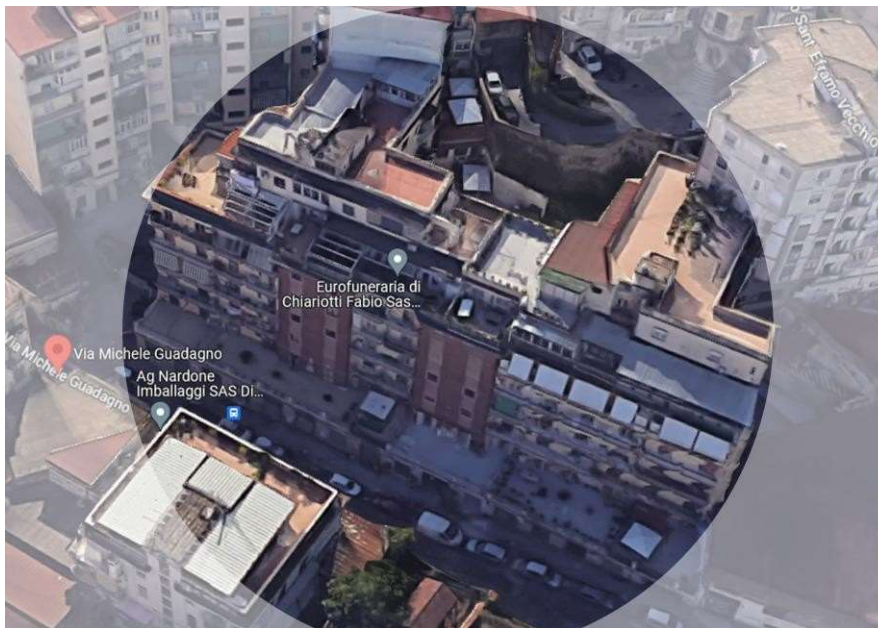
Identificazione tramite foto satellitare (all.12)





### Sovrapposizione delle due carte (all.13)

Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possa considerare il cespite, con dati catastali: [Comune di Napoli](#)  
[Sez. SCA, foglio 21, particella 101, sub 66, cat. A/2, quale lotto](#)  
**unico.**



### Visione assonometrica dello stabile (all.15)

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524



Si riporta che l'appartamento oggetto del pignoramento confina a nord con vano scala ed altra unità immobiliare, a sud via Michele Guadagno ed altra unità immobiliare sottostante, ad est con area interna condominiale ed ad ovest con vano scala e parti condominiali.

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 Michele Guadagno n.39, riportato in visura dell'immobile ancora VIA SANT` EFRAMO VECCHIO n., piano 7° interno 48, in edificio con sistema edilizio "a blocco" di collegamento dei piani superiori, avente accesso dalla medesima via.

**L'appartamento**, con dati catastali Sez. SCA, foglio 21, particella 101, sub 66, cat. A/2, e mappale terreno foglio 56 – particella 101 è ubicato al piano settimo, interno n.48, di una unità edilizia di metà novecento, costituita da 7 livelli fuori terra di tipologia di edificio a "blocco".

L'appartamento, oggetto di pignoramento, confina a nord con vano scala ed altra unità immobiliare, a sud via Michele Guadagno ed altra unità immobiliare sottostante, ad est con area interna condominiale ed ad ovest con vano scala e parti condominiali.

All'attualità vi è presenza di doppio ingresso posto su pianerottolo del vano scala:

1) **Ambiente 1:** di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,77 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura e al passaggio nel tempo. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,80x0,40 m;

2) **Ambiente 2:** di 22 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,77 m. L'ambiente si presenta in discrete



condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura e al passaggio nel tempo. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,40x2,40 m con uscita su [terrazzo](#) a livello di 68 mq.

Tale ambiente risulta essere una estensione con chiusure, dal lato del terrazzo, con elementi in alluminio con presenza di finestre a nastro;

3) **Ambiente 3**: di 40 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,88 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado solo in zona circoscritta ad intradosso di solaio di chiusura per fenomeni di efflorescenza dovuti a fenomeni di ristagno d'acqua in passato, essendo la macchia, da un esame a vista, asciutta. Presenta areazione naturale data da finestre a nastro;

4) **Ambiente 4**: di 7 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,88 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado. In tale ambiente vi è la presenza dell'ingresso principale;

5) **Ambiente 5**: di 20 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,88 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado.

Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,40x1,30 h.



6) **Bagno**: di 6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,88 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado.

Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,40x1,30 h.

7) **Ambiente 6**: di 16 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,88 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado.

Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,40x2,20 h con uscita su balcone di 4 mq;

8) **Ripostiglio**: di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,77 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado.

In totale l'appartamento consta di 5 ambienti più servizio, per una superficie utile netta calpestabile di 123 mq a cui si aggiungono 4 mq di balcone e 68 mq di terrazzo.

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.



*Indicazione doppio-ingresso con ingresso principale a destra*

(all.16)



*Ambiente 1 (all.17)*





Ambiente 2 (all.18)



Esterno terrazzo (all.20)





*Esterno terrazzo (all.21)*



*Ambiente 3 (all.22)*





Ambiente 5 (all.23)



Bagno (all.24)





Ambiente 6 (all.23)



terrazzo (all.23)





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 (all.25)



**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. SCA, foglio 21, particella 101, sub 66, cat. A/2

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:

OMISSIS

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. SCA, foglio 21, particella 101, sub 66, cat. A/2

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:

OMISSIS

Sovrapposizione con planimetria catastale (all.26)

Le difformità riscontrate riguardano:

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

19



- Mancanza tramezzi presenti in planimetria catastale e realizzazione di nuovi tramezzi con diversa distribuzione interna
- Rimozione di parti perimetrali con mancanza di vani vetrati presenti in planimetria catastale
- Aumento di metro quadrato calpestabile interno con chiusura con veranda di parte dell'area indicata quale terrazzo
- Aumento di metro quadrato calpestabile del terrazzo esterno con diversa conformazione rispetto a quanto presente su planimetria catastale
- Apertura di vano d'accesso in muro perimetrale su vano scala non presente in planimetria catastale

Lo scrivente analizzerà tali difformità nei quesiti successivi.

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

**Lotto Unico** : piena proprietà come in atto di pignoramento, del cespite ubicato nella città di Napoli, alla via Michele Guadagno n.39 (già VIA SANT` EFRAMO VECCHIO n. 39), piano 7° interno 48, in edificio con sistema edilizio "a blocco" di collegamento dei piani superiori; si identifica catastalmente:

Sez. SCA, foglio 21, particella 101, sub 66, cat. A/2

confina a nord con vano scala ed altra unità immobiliare, a sud via Michele Guadagno ed altra unità immobiliare sottostante, ad est con



area interna condominiale ed ad ovest con vano scala e parti condominiali;

Risulta esservi Licenza Edilizia n. 393/64 e successiva variante 174/67, licenza ottenuta in virtù di richiesta con Pratica Edilizia n. 749/63 di cui “..non è stato possibile fornire copia degli atti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente l’immobile in esame..”, così come da certificato emesso dall’Ufficio Tecnico dell’Edilizia privata e che è stata possibile verificare la corrispondenza dallo schedario.

Allo stesso tempo non è stato possibile verificare presenza di pratiche di Agibilità, da ricerche effettuate, come verificato presso gli Uffici dell’Edilizia Privata del Comune di Napoli che ha rilasciato relativa certificazione(all.6); risulta presenza di Istanza di concessione Edilizia in Sanatoria così come richiesto presso gli Uffici Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli che, così come rilasciato dall’Ufficio preposto. La prima avente numero 73/5/86 risulta essere “.... *priva di grafici e relazione tecnica...*” così come informazioni ricevute dall’Ufficio Condono del Comune di Napoli a seguito di interrogazione da parte dello scrivente.

La seconda avente numero 1554/1/86 comprensiva di grafici e relazione tecnica degli interventi che si richiede sanare.

Ricade in zona A della Variante al PRG del Comune di Napoli.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **212.905,00**

(duecentododicimilanovecentocinque/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 XXXXXXXX ad XXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXX (la quale così come da nota di trascrizione reperita del 15/01/1978 nn. 1850/1627 sceglieva il regime matrimoniale di separazione dei beni) con atto di compravendita rogato in data 13/11/1973 per notaio Carlo Tafuri e trascritto il 30/11/1973 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli con nn.18582/15579;  
Tale atto di trascrizione è stato reperito dallo scrivente (all.5);
- 2) da XXXXXXXX, mantenendo per se stessa il diritto di usufrutto, a XXXXXXXX nato a Napoli 02/12/1975 con atto di acquisto di nuda proprietà a rogito del notaio Paola Landolfi in data 29/04/1997 e trascritto il 05/05/1997 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli con nn.8432/5943.  
Tale atto di trascrizione è stato reperito dallo scrivente (all.5);
- 3) Infine da XXXXXXXX e XXXXXXXX, per i rispettivi diritti di nuda proprietà ed usufrutto, alla società eseguita XXXXXXX per atto rogato da notaio Giovanni Piacitelli del 28/06/2017 repertorio



72962 e trascritto il 30/06/2017 presso la C.R.I. di Napoli con nn.18133/13708.

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

Si riporta con sezione al NCEU del Comune di Napoli:

[Comune di Na- Sez. SCA, foglio 21, particella 101, sub 66, cat. A/2](#)

**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.

Risulta esservi Licenza Edilizia richiesta dalla sig.ra XXXXX, per l'edificazione del fabbricato in cui è posto anche il cespite oggetto di pignoramento, avente numero n. 393/64 e successiva variante n. 174/67; il tutto richiesto tramite Pratica Edilizia n. 749/63 di cui *"..non è stato possibile fornire copia degli atti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente l'immobile in esame.."*, così come da certificato emesso dall'Ufficio Tecnico dell'Edilizia privata e che è stata possibile verificare la corrispondenza dallo schedario.

Lo scrivente in presenza di tale licenza edilizia ne deduce la regolarità dal punto di vista normativo, ad eccezione delle successive trasformazioni sul cespite che possono essere verificate dall'analisi delle difformità rispetto alla planimetria catastale.

Lo scrivente può, quindi, accertare che in presenza di licenza edilizia il cespite è da considerarsi regolare anche in virtù dell'art. 31



della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva “*l’obbligo dell’apposita licenza del Sindaco*”.

Non è stato possibile verificare presenza di pratiche di Agibilità, da ricerche effettuate, come verificato presso gli Uffici dell’Edilizia Privata del Comune di Napoli che ha rilasciato relativa certificazione (all.6).

Risulta presenza di due istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria (non concessioni edilizia in sanatoria) così come richiesto presso gli Uffici Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli con relativo riscontro.

La prima avente numero 73/5/86 risulta essere “.... *priva di grafici e relazione tecnica...*” così come informazioni ricevute dall’Ufficio Condono del Comune di Napoli a seguito di interrogazione da parte dello scrivente.

La seconda avente numero 1554/1/86 e comprensiva di grafici e relazione tecnica degli interventi che si richiede sanare.

Come indicato nel Quesito 3 vi sono irregolarità, invece, per quanto concerne:

- 1) Mancanza tramezzi presenti in planimetria catastale e realizzazione di nuovi tramezzi con diversa distribuzione interna;
- 2) Rimozione di parti perimetrali con mancanza di vani vetrati presenti in planimetria catastale;





- 3) Aumento di metro quadrato calpestabile interno con chiusura con veranda di parte dell'area indicata quale terrazzo;
- 4) Aumento di metro quadrato dell' "Ambiente 4" e "Bagno" con cambio di prospetto in facciata rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;
- 5) Aumento di metro quadrato calpestabile del terrazzo esterno con diversa conformazione rispetto a quanto presente su planimetria catastale;
- 6) Apertura di vano d'accesso in muro perimetrale su vano scala non presente in planimetria catastale;

Lo scrivente ritenuto che allo stato le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e quanto presente nella planimetria catastale reperita, oltre alla sussistenza di istanze di condono non ancora definite in rilascio di concessioni edilizie potrebbero dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza ritiene che, a tal proposito, va specificato che per lo scrivente, non istruendo materialmente la suddetta pratica di condono, 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 concessione



edilizia in sanatoria 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 a seconda delle tipologie di abusivi che, a proprio viso, potrebbero essere oggetto di positivo o negativo riscontro.

- 1) Per quanto concerne la diversa distribuzione interna degli spazi nel cespite, ovvero la distribuzione diversa data dagli attuali tramezzi, tale abuso potrebbe 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, per le sole parti afferenti al cambio di posizione di tramezzatura rispetto a quelli presenti nella planimetria catastale. Tanto si riporta per quanto necessario.
- 2) Per quanto concerne tutti gli ulteriori punti identificati nell'elenco delle difformità riscontrate dal numero 2) al numero 6) sopra posti si rappresenta quanto segue:



- che come stabilito dal Tribunale Amministrativo della regione Campania, con la sentenza del 22/05/2017 n. 2714, la veranda edificata sulla balconata di un appartamento ( o di uno spazio esterno), 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.



- che quanto concerne l'apertura di vani non presenti in planimetria catastale e la chiusura di vani presenti nella stessa ed, inoltre, per quanto concerne la mancanza di muri perimetrali con presenza di vani vetrati all'interno, con nuova distribuzione del cespite, in quanto intervento edilizio che determina una variazione plano-volumetrica 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 planivolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzati sono soggetti al preventivo rilascio di permesso di costruire. Ciò in quanto, in materia edilizia (D.P.R 380/01)*”.

- Che per quanto concerne l'aumento di metro quadro, con occupazione di parte calpestabile non appartenente al cespite si considera quale intervento di ristrutturazione edilizia comportante modifica interna e di prospetti assoggettato al regime di permesso di costruire ex art.10 comma 3 lett. c) del D.P.R 06/06/2001 n. 380 in materia di edilizia.

Essendo, quindi, carenti dei dovuti permessi autorizzativi gli aspetti evidenziati nei punti dal 2) al 6) dell'elenco e per



quanto preventivamente descritto in analisi lo scrivente reputa sia valutabile intervento di ripristino del precedente stato di fatto con relativa decurtazione percentuale sul valore del cespite.

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

Dall'accesso eseguito si è verificato che l'immobile è occupato dalla sig.ra XXXXXXXX con presenza di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate, con copia reperita dallo scrivente, in data 01/07/2020 tra la società eseguita e le sig.re XXXXXXXXXXXX.

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:

- 
1. ISCRIZIONE del 03/06/2013 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 16609  
Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 69753/19288 del 31/05/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE A GARANZIA DI DEBITO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  2. ISCRIZIONE del 12/06/2014 - Registro Particolare 1404 Registro Generale 17583  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 3184/2014 del 30/05/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 537 del 06/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)



3. TRASCRIZIONE del 30/06/2017 - Registro Particolare 13708 Registro Generale 18133  
Pubblico ufficiale PIACITELLI GIOVANNI Repertorio 72962/21509 del 28/06/2017  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 08/03/2022 - Registro Particolare 4696 Registro Generale 6256  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 789 del 21/01/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 5400 del 16/03/2022

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/03/2022 - Registro Particolare 5400 Registro Generale 7162  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 789 del 21/01/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4696 del 2022

In merito all'esistenza di regolamento condominiale lo scrivente ha potuto evincere presenza dello stesso a seguito di richiesta all'amministratore di condominio che ne ha inoltrato copia.

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

#### **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 lo scrivente ha richiesto informazioni all'amministratore di condomino che ha dato riscontro riportando che le spese annuali sono relative all'importo di euro 882,62 e che vi sono spese condominiali scadute, alla data del 31/03/2023, data di interrogazione da parte dello scrivente, di natura ordinaria e straordinaria nonché in relazione a consumi idrici per la somma di euro 10.592.04, così come riportato da riscontro ricevuto, oltre eventuali conguagli scaturenti dalla rendicontazione 2022. Tanto si riporta per quanto necessario.

**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 Na- Sez. SCA, foglio 21, particella 101, sub 66, cat. A/2

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 3 S. Carlo Arena, su via Michele Guadagno, attribuisce un V.M.U. pari a 1.700,00 €/mq
- 2) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2022 I semestre che nel Comune di Napoli per zona Rione Lauro attribuisce un valore di mercato, per abitazioni civili di tipo economico, oscillante tra un minimo di 1.850,00 €/mq ad un massimo di 2.800,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte un valore di medio pari a 2.325,00 €/mq.

- 3) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona via Michele Guadagno attribuisce un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 2.334,00 €/mq .





4) Tra gli immobili attualmente in vendita simili al cespite in oggetto, lo scrivente ha selezionato un appartamento ubicato in via Michele Guadagno che riporta un'offerta di euro 250.000,00 per una superficie di mq 110 (<http://www.immobiliare.it/>), valutabile per un prezzo di 2.272,00 €/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 **2.157,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.700,00+2.325,00+2.334,00+2.272,00 / 4 = 2.157,00 \text{ €/mq})$$

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
<b>UBICAZIONE</b>			
Vie principali	1		
<b>Vie laterali di minore importanza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>2.049,00</b>
Vie isolate	0,9		
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Libera da affitto	1		
<b>Occupata</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>1.617,00</b>
Attuali proprietari	0,9		



<b>EDIFICI CON ASCENSORE</b>			
Piano terra	0,85		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
<b>Piano ultimo</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>2.372,00</b>
Piano interno con terrazzo	1,15		
<b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>			
Privo di servizi	0,7		
<b>Servizi semplici</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2.157,00</b>
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
<b>CONDIZIONAMENTO</b>			
<b>Condizionamento estate/inverno</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>2.372,00</b>
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
<b>SOLAI</b>			
<b>In latero-cemento o in ferro</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2.157,00</b>
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguate	1,1		
<b>Sufficiente</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2.157,00</b>
Insufficiente	0,95		
<b>PORTIERATO</b>			
<b>Con custode</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2.157,00</b>
Senza custode	0,95		
<b>MANUTENZIONE APPARTAMENTO</b>			



Ottima	1,1		
<b>Buona</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2.157,00</b>
Media	0,9		
Pessima	0,75		
<b>BOX/POSTO AUTO</b>			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
<b>Senza box posto auto e cantinola</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.941,00</b>
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
<b>Senza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>2.049,00</b>
<b>ESPOSIZIONE</b>			
<b>Strada interna</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.941,00</b>
Via principale	1		
<b>PANORAMICITA'</b>			
<b>Panoramico</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>2.372,00</b>
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9		
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
<b>Razionale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2.157,00</b>
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<b>VALORE FINALE in c.t.</b>		<b>Euro /mq</b>	<b>2.118,00</b>



Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 2.118,00, 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. : 123 mq

Superficie u.n.c al 10%: 12 mq

123 mq + 12 mq= 135 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 4 mq al 25%= 1 mq

*Terrazzo calcolato al 40% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%*

Terrazzo 25 mq al 25% + 43 al 10% = 10 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 135 mq + 1 mq + 10 mq = 146 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 2.118,00 x 146 cifra che arrotondata è pari a = Euro 309.228,00 (trecentonovemiladuecentoventotto/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 30.922,00 che comporta un valore di euro 278.306,00

(duecentosettantottomilatrecentosei/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso (APE+CILA IN SANATORIA+effettuazione di ripristino) che comporta un'ulteriore decurtazione del 15% del valore, che ammonta a euro 41.745,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 236.561,00 (duecentotrentaseimilacinquecentosessantuno/00).

Va ad aggiungersi decurtazione del 10% data la presenza di contratto di locazione opponibile alla procedura con valore che ammonta ad euro 23.656,00 che comporta un valore dell'immobile di euro 212.905,00 (duecentododicimilanovecentocinque/00)

Ne consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di euro **212.905,00** (duecentododicimilanovecentocinque/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 stata reperita la visura camerale della società  
esecutata.

**CONCLUSIONI LOTTO UNICO**

- 1) Napoli, sezione urbana SCA, foglio 21, particella 101, sub 66, cat A/2

**Valore di Mercato 309.228,00 euro**

**Prezzo base d'asta immobile 212.905,00 euro**

In fede

*Il CTU Arch. Emilio Porcaro*

