

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Sezione XIV**  
**G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo**



AMCO S.p.A./

**R.G.N° 108/2025**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

II CTU

*Arch. Emilio Porcaro*

## INDICE

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

## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 06/10/2025 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, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 108/2025 promossa da [AMCO S.p.A.](#) contro xxxxx, proprietario del bene oggetto di pignoramento, in quota di piena proprietà , avente dati catastali :

[Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 11-p.Ila 228-sub.4-a/3;](#)

Ubicato in via Miano n.57, Parco Bellaria, palazzina Q interno 4 piano 1°, in Napoli.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dal [AMCO S.p.A.](#) con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 nn. 8437/6463 del 26/03/2025.

Il giorno 6 ottobre 2025 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in pari data, preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso all'immobile.

## 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. 108/2025.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 8437/6463 del 26/03/2025 relativa al procedimento di pignoramento in atto.

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

A [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU **Foglio 11 Particella 228 Subalterno 4** è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Celeste Giuseppe** del **8 giugno 2007** repertorio n. **69802/21925** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 1** in data **20 giugno 2007** al numero di registro generale **27249** e numero di registro particolare **12499** da [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a **166/1.000** di **piena proprietà** bene personale, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a **167/1.000** di **piena proprietà**, [REDACTED]  
[REDACTED] i diritti pari a **167/1.000** di **piena proprietà**, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a **167/1.000** di **piena proprietà**, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a **167/1.000** di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a **83/1.000** di **piena proprietà**, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a **83/1.000** di **piena**

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

Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore precedente 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 dallo scrivente, come da allegati alla presente.

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

Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato e che copia è stata reperita dallo scrivente. Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

**QUESITO N.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento**

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente, l'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un diritto reale di piena proprietà dell'esecutato, tanto anche indicato nell'atto di pignoramento.

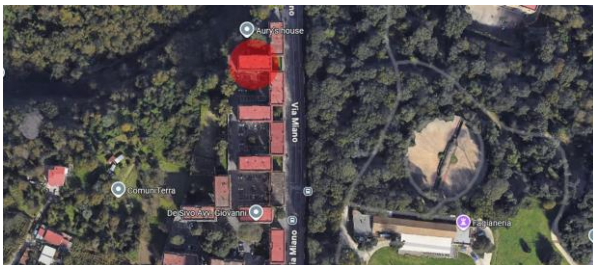
Al fine dell'esatta individuazione del cespite oggetto del pignoramento lo scrivente procede a sovrapposizione del mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps.

Si procede identificando il cespite riportando l'identificazione da vax catastale, la posizione fabbricato reperita da google maps e la sovrapposizione tra le due cartografie per la dovuta verifica. Nel caso specifico il cespite si identifica:

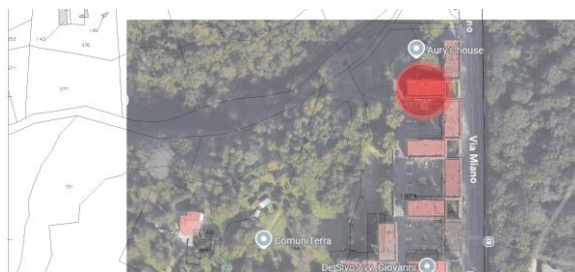
[Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 11-p.IIa 228-sub.4-a/3](#)



Identificazione Vax



Identificazione tramite foto satellitare



*Sovrapposizione delle due carte*

Lo scrivente informa che, al fine di una possibile vendita, si possa considerare il cespite oggetto del pignoramento un **lotto unico** :

Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 11-p.Ila 228-sub.4-a/3

Confina a nord con area condominiale, a sud con area condominiale, ad est con area condominiale ed ad ovest vano scala ed altra unità immobiliare.

**QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto**

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

E' posto in via Miano n.57 ed è ubicato al piano primo di una unità edilizia di espansione recente costituita da quattro livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "blocco"; il fabbricato è posto all'interno di complesso residenziale definito "Parco Bellaria".

Confina a nord con area condominiale, a sud con area condominiale, ad est con area condominiale ed ad ovest vano scala ed altra unità immobiliare.

**Ambiente 1** di 43 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,90 m (presenza controsoffitto). L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di soggiorno. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,30x1,70 h e porta-finestra di 1,80x2,57 h che conduce su balcone di 5 mq.

**Ambiente 2** di 16 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è

attualmente adibito con funzione di cucina. Presenta areazione naturale data da finestre scorrevoli di dimensione totale 3,16x1,70 h; **Ambiente 3** di 13 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera con areazione data da finestra di dimensione 1,80x1,60 h;

**Bagno 1** di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni, non presenta areazione naturale, ma presenta pannellatura in vetro per la luce verso altro ambiente;

**Ambiente 4** di 10 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,20 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,30x1,70 h

**Ambiente 5** di 16 mq + 3 mq di cabina armadio, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,80x1,66 h;

**Bagno 2** di 3 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,00 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni; presenta areazione naturale data da presenza di finestra di dimensione 1,00x1,60 h;

Risulta anche presenza di cantina pertinenziale posta al livello seminterrato avente una dimensione di 8 mq.

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

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

In totale l'appartamento consta di 5 ambienti più doppio servizio per superficie utile netta calpestabile di 116 mq (data dagli ambienti+spazi filtro) + 5 mq di balcone + 8 mq di cantina.

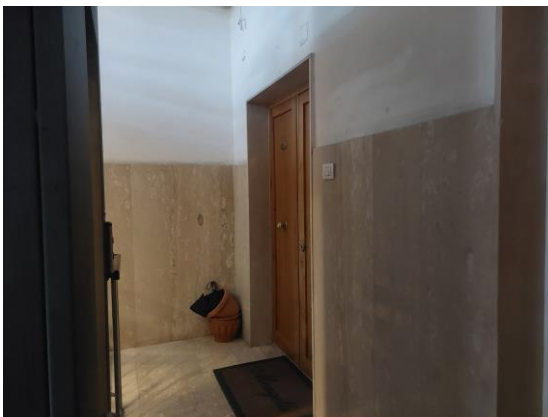
Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 200 euro a 500 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



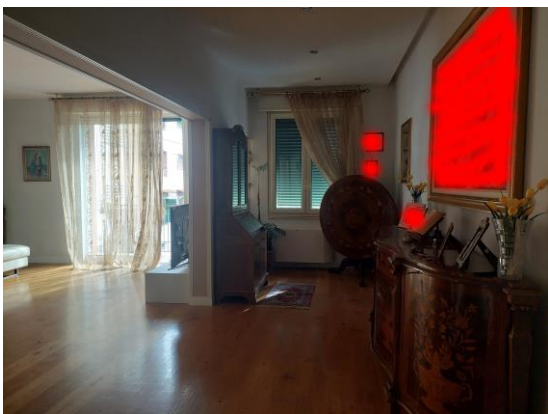
ingresso complesso



ingresso palazzina Q



porta d'ingresso immobile



ambiente 1



Ambiente 1



ambiente 1



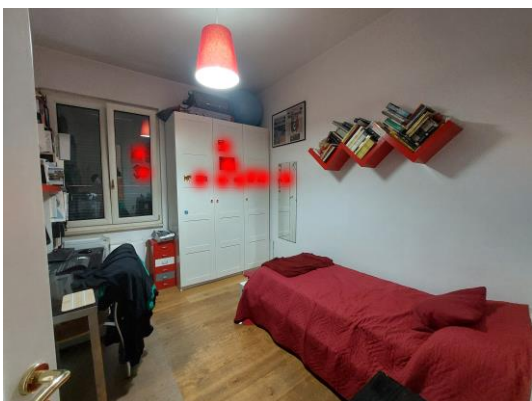
vista balcone



ambiente 2



Ambiente 3



Ambiente 4



Bagno 1



Ambiente 5



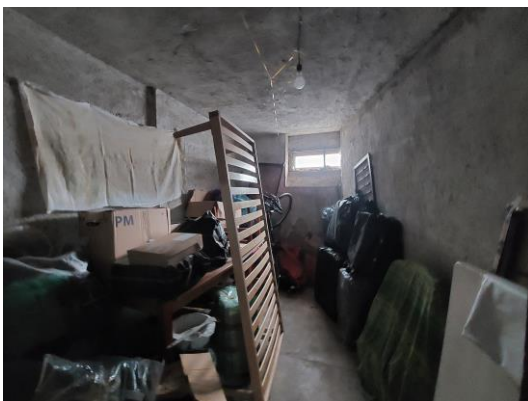
cabina armadio



bagno 2

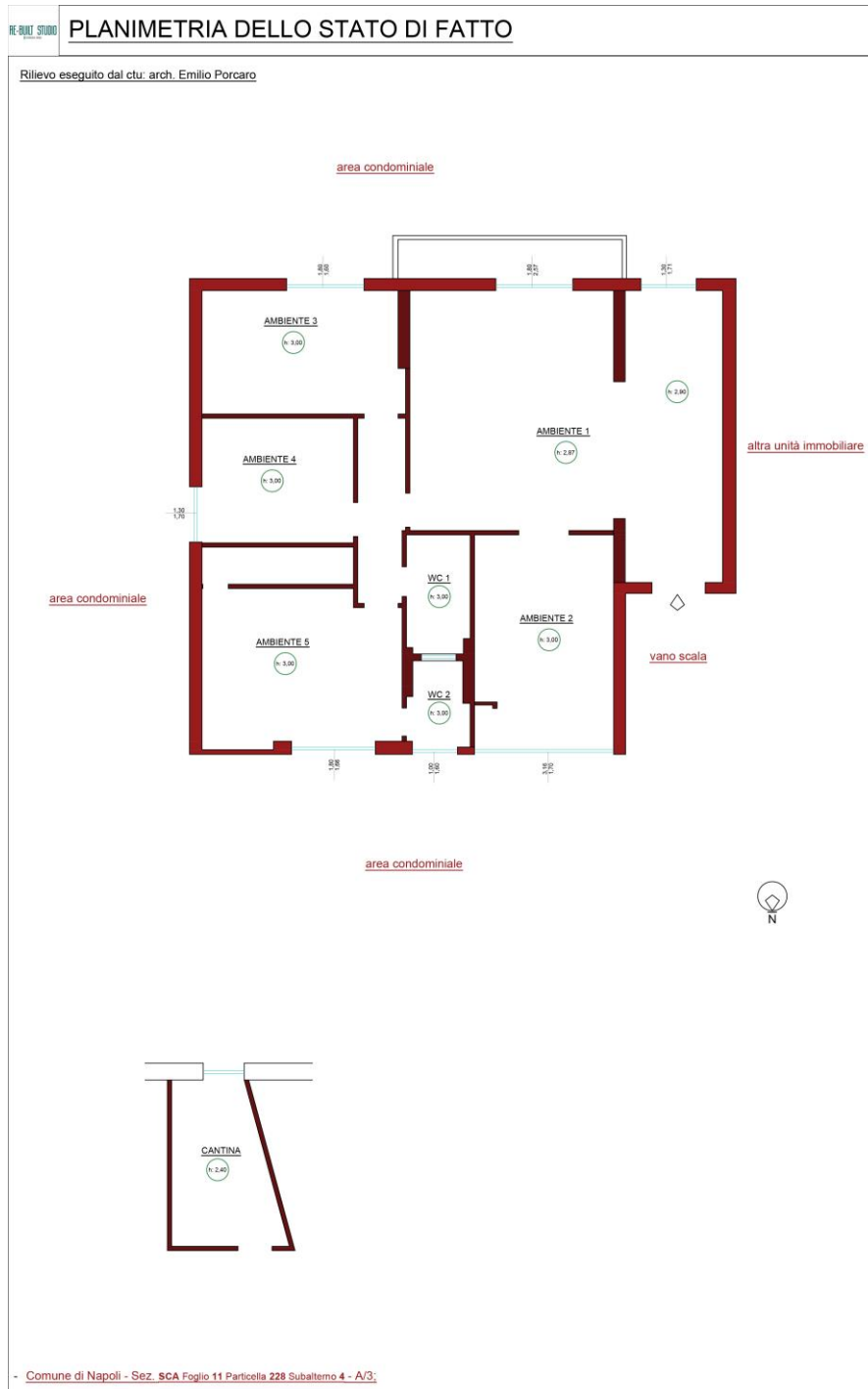


cantina



cantina

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, la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento:

Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 11-p.Ila 228-sub.4-a/3

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

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

Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 11-p.Ila 228-sub.4-a/3

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/10/2025**

**Dati identificativi:** Comune di NAPOLI (F839) (NA)  
Sez. Urb. SCA Foglio 11 Particella 228 Subalterno 4

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di NAPOLI (F839) (NA)  
Foglio 33 Particella 187  
Foglio 33 Particella 188  
Foglio 33 Particella 189

**Classamento:**

Rendita: Euro 484,18  
Zona censuaria 2,  
Categoria A/3<sup>9</sup>, Classe 1, Consistenza 7,5 vani  
Sez. Urb. SCA Foglio 11 Particella 228 Subalterno 4

**Indirizzo:** VIA MIANO n. 57 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 130 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>9</sup>: 127 m<sup>2</sup>

> **Dati di classamento**

 **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**  
Comune di NAPOLI (F839) (NA)  
Sez. Urb. SCA Foglio 11 Particella 228 Subalterno 4  
Rendita: Lire 2.700  
Zona censuaria 2  
Categoria A/3<sup>9</sup>, Classe 1, Consistenza 7,5 vani  
Partita: 100002

 **dal 01/01/1992 al 01/01/1994** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Immobile attuale**  
Comune di NAPOLI (F839) (NA)  
Sez. Urb. SCA Foglio 11 Particella 228 Subalterno 4  
Rendita: Lire 1.350.000  
Zona censuaria 2  
Categoria A/3<sup>9</sup>, Classe 1, Consistenza 7,5 vani  
Partita: 100002

📅 dal 01/01/1994

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

**Immobile attuale**

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. SCA Foglio 11 Particella 228 Subalterno

4

Rendita: Euro 484,18

Rendita: Lire 937.500

Zona censuaria 2

Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 1, Consistenza 7,5 vani

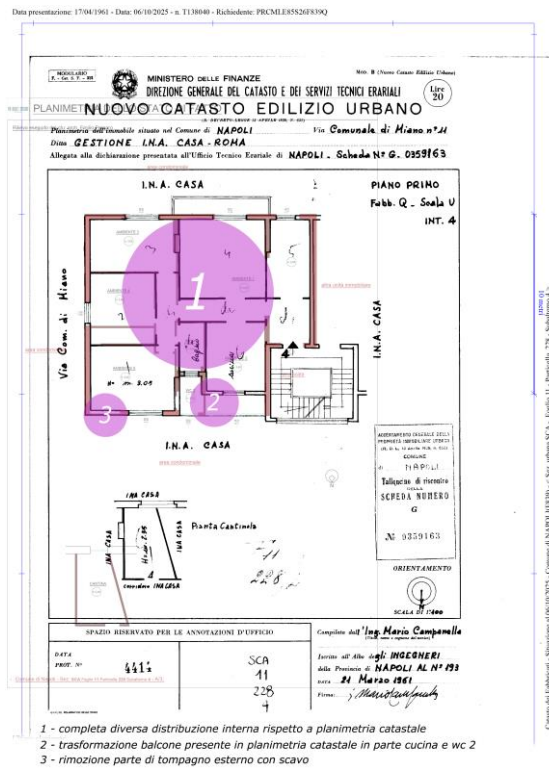
Partita: 100002

Lo scrivente ha verificato 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 riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite.

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 e indicazione difformità:

- 1- completa diversa distribuzione interna rispetto a planimetria catastale
- 2- trasformazione balcone presente in planimetria catastale in parte cucina e wc 2
- 3- rimozione parte di tompagno esterno con scavo

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

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

**Lotto Unico** : piena proprietà di immobile ubicato in via Miano n.57, Parco Bellaria, palazzina Q - interno 4 - piano 1°, in Napoli, dati catastali:

Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 11-p.IIa 228-sub.4-a/3

Consta di 5 ambienti più doppio servizio per superficie utile netta calpestabile di 116 mq (data dagli ambienti+spazi filtro) + 5 mq di balcone + 8 mq di cantina; confina a nord con area condominiale, a sud con area condominiale, ad est con area condominiale ed ad ovest vano scala ed altra unità immobiliare.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale poiché risulta presenza di difformità:

- 1- completa diversa distribuzione interna rispetto a planimetria catastale
- 2- trasformazione balcone presente in planimetria catastale in parte cucina e wc 2
- 3- rimozione parte di tompagno esterno con scavo

Risulta, come da attestazione ricevuta dall'ufficio preposto:

- Presenza di licenza edilizia n.25 del 1958 con cui il Comune rilasciava atto amministrativo per l'edificazione del complesso residenziale sito in via Miano n.57.

Sulla base dei dati riferiti alla presenza di Licenza Edilizia n.25/58, lo scrivente, appurando che è stato possibile prendere visione esclusivamente dei grafici presenti all'interno della pratica di agibilità n.116 del 1961, concernenti solo prospetto d'insieme del complesso e nessuna pianta di piano o sezione, può solo indicare che il dato

relativo a presenza di licenza edilizia (tanto confermato dal Comune di Napoli) ne può significare una regolarità 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*" e che l'edificio ha iniziato la sua edificazione, se considerato in relazione alla licenza edilizia n.25 del 1958, in data precedente al 01/09/1967.

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

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL per come ricevuto quale riscontro dal preposto Ufficio Tecnico in virtù della richiesta inviata dallo scrivente.

Ricade in zona F dell'attuale Prg del Comune di Napoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.

---

Prezzo Base Lotto Unico euro: **169.000,00**

(centosessantanovemila/00).

**QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato**

Per quanto concerne il cespite del lotto unico:

Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 11-p.Ila 228-sub.4-a/3

Le variazioni di proprietà intervenute sul bene oggetto del pignoramento nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso sono state relative al passaggio di proprietà, per come indicate nella certificazione notarile del ventennio, da:

**1**

Lo scrivente ha reperito tale atto che viene depositato all'interno del fascicolo telematico.

**2**

Lo scrivente ha reperito tali atti che vengono depositati all'interno del fascicolo telematico.

**3**

Lo scrivente ha reperito tale atto, con cui l'esecutato acquista il cespite oggetto di pignoramento, depositandolo all'interno del fascicolo telematico.

Tanto si riporta per quanto necessario.

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

Si svolgerà una preventiva analisi per l'immobile con dati catastali:

Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 11-p.Ila 228-sub.4-a/3

Il fabbricato in cui è posto il cespite appartiene ad unità edilizia di espansione recente di nessuna valenza storico-artistica.

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

**Oggetto: Richiesta di accesso agli atti di cui alla nota PG/2025/896434 del 07/10/2025 e successivo invito con nota PG/2025/897894 07/10/2025 – Comunicazione di espletamento dell'accesso agli atti.**

Con riferimento alle note indicate in oggetto, si comunica che in data 09/10/2025 per la procedura esecutiva 108/2025 e' stata visionata la pratica edilizia n. 1041/1957 (licenza edilizia n. 25 del 1958) – abitabilità n. 116/1961, presso la sede del Servizio scrivente ed e' stata estrapolata la relativa documentazione, previo versamento dei diritti di riproduzione di € 15,00.

Risulta, quindi:

- Presenza di licenza edilizia n.25 del 1958 con cui il Comune rilasciava atto amministrativo per l'edificazione del complesso residenziale sito in via Miano n.57.

Sulla base dei dati riferiti alla presenza di Licenza Edilizia n.25/58 lo scrivente, appurando che è stato possibile prendere visione esclusivamente dei grafici presenti all'interno della pratica di agibilità n.116 del 1961 concernenti solo nel prospetto d'insieme del complesso e nessuna pianta di piano o sezione (tale documentazione viene depositata nel fascicolo telematico), può solo indicare che il dato relativo a presenza di licenza edilizia (tanto confermato dal Comune di Napoli) ne può significare una regolarità 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”* e che l'edificio ha iniziato la sua edificazione, se considerato

in relazione alla licenza edilizia n.25 del 1958, in data precedente al 01/09/1967.

risulta presenza della pratica di agibilità n.116 del 1961.

Si rappresenta che lo scrivente ha evidenziato una diversa posizione delle bucaie, ovvero dei vani vetrati, tra quanto presente negli unici grafici all'interno della pratica di agibilità visionata, ovvero grafici di prospetto, e quanto effettivamente realizzato.

Lo scrivente ha notato un ribaltamento della conformazione delle bucaie per come viene posto qui in analisi:



*Grafico di prospetto presente nella pratica di agibilità*



*Prospetto fabbricato*

Da ciò si renderebbe necessario effettuare, preventivamente, un accertamento di conformità al fine di verificare quanto analizzato.

Di conseguenza tutta la situazione citata, ove presentata in una istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione

dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza, o meno, poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non facente parte del mandato ricevuto, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge. All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del cespite. Tanto si riporta per quanto necessario.

Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento (per come richiesto dallo scrivente nella sua istanza di accesso agli atti

protocollata), i preposti Uffici Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli riscontravano che per i nominativi indicati (ovvero quelli in possesso dello scrivente) non risultano depositate istanze.

Oggetto: Certificazione (Via Miano)

In riferimento alla Sua istanza prot. n° 1009364 del 04/11/2025 si certifica che, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita in Napoli alla Via Miano n° 57 piano 1°, avente dati catastali Sez. Urb. SCA F. 11 Part. 228 sub. 4, ai nominativi di l

S.G.

Il dirigente  
Arch. Pierpaolo Pagliano

Per quanto concerne l'Ufficio Antiabusivismo Edilizio si riceveva, invece, il relativo riscontro:

Oggetto: CTU - istanza accesso atti amministrativi antiabusivismo – RGN n.108/2025

In risposta alla richiesta trasmessa via pec il 03/11/2025 registrata con il PG. n. 1013493 del 05/11/2025, si comunica che da ricerche effettuate presso il nostro archivio informatizzato del Servizio Antiabusivismo, mediante la consultazione degli elenchi informatici dei fascicoli relativi ad accertamenti di abusi edilizi, inserendo i seguenti dati:

indirizzo: VIA MIANO n.57

nominativi:

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

Il funzionario  
fig. R. CERQUA

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL per come ricevuto quale riscontro dal preposto Ufficio Tecnico in virtù della richiesta inviata dallo scrivente.

OGGETTO: Richiesta – PG/2025/1016369 del 06.11.2025 – esistenza pratiche telematiche (SCIA – DIA - CIL) dal 2010 al 2025 – Via Miano, 57 –

In riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2025.

Come indicato nel Quesito 3 vi sono irregolarità:

- 1- completa diversa distribuzione interna rispetto a planimetria catastale
- 2- trasformazione balcone presente in planimetria catastale in parte cucina e wc 2
- 3- rimozione parte di tompagno esterno con scavo

### **1. Completa diversa distribuzione interna rispetto planimetria c.**

Tale difformità dovrebbe essere verificata con richiesta di una pratica di CILA (da doversi richiedere in sanatoria), riguardando esclusivamente la trasformazione della tramezzatura interna dell'immobile (quindi non aumenti di mq).

Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza in ambito di atti amministrativi richiesti per l'attuale conformazione, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che si renderebbe necessario effettuare preventivamente un accertamento di conformità al fine di verificare se l'intervento possa essere sanabile o meno ed, in caso di non sanabilità, di applicazione del ripristino dello stato dei luoghi.

Di conseguenza tutta la situazione citata, ove presentata in una istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza, o meno, poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase

istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge. All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del cespite.

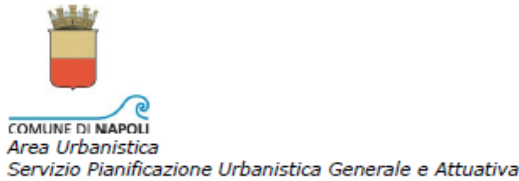
### **2.+3. Trasformazione balcone in parte interna immobile e rimozione compagno esterno**

Per quanto concerne la trasformazione del balcone in parte della cucina, con espansione della stessa ed anche nel definito "bagno2", con la realizzazione di uno spazio verandato, creato con chiusura in muratura e posizionamento di nuovi elementi vetrati, 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, 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 (dalle verifiche svolte) risulterebbe necessario un ripristino del precedente stato di fatto, con relativa demolizione del manufatto abusivo, e relativa decurtazione percentuale sul valore del cespite che verrà effettuata ai fini valutativi.

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

Ricade in zona omogenea F dell'attuale Variante al Piano Regolatore del Comune di Napoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune, nel quale lo scrivente richiedeva anche la conoscenza della pregressa destinazione nel PRG per come si allega nel certificato ottenuto:



PG/2025/922140 del 13/10/2025

All'arch. Porcaro Emilio  
n.q. di CTU del Procedimento R.G.N. 108/2025

oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica storica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 33 p.lle 187-188-189**.

In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail ed acquisita con PG/922127 del 13.10.2025, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica storica dal 1972 per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 33 p.lle 187-188-189** vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), si attesta che:

Dalla data del 01.04.1972 fino all'approvazione della variante avente per oggetto "Salvaguardia" approvata con DPGRC n.9297 del 29.06.1998, la destinazione urbanistica relativa alle particelle oggetto della richiesta era la seguente:

- erano assoggettate dal vigente piano regolatore generale, approvato con decreto ministeriale n.1829 del 31.03.1972 al regime: le **particelle 187(maggiore estensione)-188-189** della **zona A - Conservazione - Sottozona A2 conservazione dell'edilizia esistente**, la **particella 187(parte)** della **zona H - Verde attrezzato - Sottozona H1 Parco di attrezzature integrato**, disciplinate rispettivamente dagli **artt. 7 e 14** delle norme di attuazione;

- risultavano sottoposte, alle disposizioni della **parte terza del Dlgs 42/2004 art.157** in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal **Dm 20/05/1967**, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;

**Le Particelle 187(maggiore estensione)-189 del Foglio 33:**

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

Dalla data di vigenza del Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvato con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 la destinazione urbanistica relativa alle particelle oggetto della richiesta è la seguente:

**Le Particelle 187(parte)-189(parte) del Foglio 33:**

- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fa - componenti strutturali la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale**: la **particella 189** in **Fa1 aree agricole**, la **particella 187** in - **Fa2 aree incolte**, disciplinate dagli **artt. 45 e 46** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

**Le Particelle 187(maggiore estensione)-188-189(maggiore estensione) del Foglio 33:**

- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco** disciplinata dagli **artt. 45 e 47** delle norme di attuazione della citata variante;

**Tutte le particelle:**

- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona Fb - abitati nel parco** disciplinata dagli **artt. 45 e 47** delle norme di attuazione della citata variante;

**Tutte le particelle:**

- rientrano nell'**ambito "35 – Vallone San Rocco"** disciplinato dall'**art.162**;

- sono classificate, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici: la **particella 187(parte)** come **area a media alta instabilita'**, le **particelle 187(parte)-189(piccola parte)** come **area a bassa instabilita'**, le **particelle 187(maggiore estensione)-188-189(maggiore estensione)** come **area stabile**;

- risultano sottoposte, come individuata dall'Atlante delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico approvato con Delibera di Giunta regionale n. 620 del 22.11.2022, alle disposizioni della **parte terza del Dlgs 42/2004 art.157** in quanto ricadenti nel perimetro delle zone vincolate dal **Dm 20/05/1967**, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;

**La Particella 187(parte) del Foglio 33:**

- risulta classificata, nelle carte di rischio atteso e pericolosità elaborate nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come **R4-rischio molto elevato - (fattore di pericolosità da frana P3 - area a suscettibilità alta all'innesco)**;

- ricade nel 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, nella **carta del rischio da frana**, in **R3 rischio elevato**;

**Le Particelle 187(parte)-189(piccola parte) del Foglio 33:**

- rientrano nel **Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche**; approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012, e sono indicate: la **particella 187(maggiore estensione)** come **'classe Molto Alta'**, le **particelle 187(piccola parte)-189** come **'classe Bassa'**;

**Le Particelle 187-188-189 del Foglio 33:**

- ricadono nell'area del **"Parco - Metropolitano delle colline di Napoli"** approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004): la **particella 187(piccola parte)** in **zona B - riserva generale**, le **particelle 187(maggiore estensione)-188-189** in **zona C - riserva controllata**;

**Le Particelle 187(maggiore estensione)-188-189 del Foglio 33:**

- rientrano 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.

---

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

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

Lo scrivente rappresenta di aver effettuato richiesta ai preposti uffici dell'Agenzia delle Entrate (richiesta e ricerca effettuabile dal preposto ente esclusivamente per codice fiscale e nominativo), al fine di poter verificare la presenza di contratti di locazione, i quali hanno dato riscontro, verificando la presenza di contratto di locazione, ma per cespite

avente altri dati catastali e categoria catastale e strada, quindi non afferente al cespite oggetto di pignoramento. Tale riscontro viene depositato nel fascicolo telematico.

Tanto si riporta per quanto necessario

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

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

Da ispezione ipotecaria risulta quanto a seguire:

---

#### **Elenco immobili**

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

3. Sezione urbana SCA Foglio 0011 Particella 00228 Subalterno 0004

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

---

#### **Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 30/07/2009 - Registro Particolare 23356 Registro Generale 32114  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4511/4513 del 27/08/2003  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 25/10/2010 - Registro Particolare 5445 Registro Generale 28293  
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 114639/71 del 19/10/2010  
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
3. TRASCRIZIONE del 14/04/2011 - Registro Particolare 7506 Registro Generale 10540  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O CORTE DI APPELLO Repertorio 2044/2011 del 28/01/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 6463 Registro Generale 8437  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 288 del 13/03/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Rispetto al pregresso pignoramento lo scrivente ha effettuato, come da mandato, verifica alla apposita cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Napoli per avere informazioni in merito, riscontrando

che il pregresso procedimento di esecuzione immobiliare è stato estinto in data 21/05/2013 – RGE 146/2011.

In merito all'esistenza di regolamento condominiale lo scrivente chiedeva informazioni all'amministratore di condominio della Palazzina Q ed all'amministratore del complesso residenziale.

Dall'amministratore di condominio della palazzina Q si riceveva il seguente riscontro:

Buongiorno architetto,

a seguito della sua cortese richiesta le segnalo quanto segue:

1) Non esiste regolamento condominiale per il fabbricato in oggetto e la gestione delle cose comuni viene disciplinata dal codice civile e dalla consuetudine.

2) Da bilancio preventivo del fabbricato Q per l'anno 2025, approvato nell'assemblea del 24.01.2025 la spesa annua prevista per il cespite da lei segnalato è pari ad euro 695,13 diviso in 12 rate mensili, che alla data odierna risultano pagate fino alla rata di ottobre.

3) Con il precedente amministratore era stata approvata la spesa straordinaria per l'impermeabilizzazione del lastrico solare. Tale lavoro straordinario è stato eseguito nel mese di settembre del 2025 e la spesa complessiva è stata ripartita in 5 rate mensili a partire da luglio 2025. La quota di competenza del sig. \_\_\_\_\_ è pari ad euro 1.371,19 di cui ad oggi sono scoperte solo le ultime 2 rate, la prima scaduta ad ottobre di euro 274,24 e la seconda, di pari importo, in scadenza a novembre.

Ovviamente non conosco le quote relative ai servizi comuni del supercondominio di cui il fabbricato fa parte.

Per ogni ulteriore chiarimento non esiti a contattarmi.

L'occasione mi è gradita per porgerle

Dall'amministratore del complesso residenziale invece:

Buonasera,

Prima di riscontrare la vostra richiesta si fa presente che il sottoscritto ha assunto l'incarico di amministratore a partire dal 16.9.2024 succedendo al precedente amministratore GORGONE Angelo a causa dell'improvviso decesso di quest'ultimo avvenuto nel giugno del 2024. Le circostanze del decesso non hanno consentito un passaggio di consegna della documentazione condominiale solo in parte consegnata dai familiari.

Pertanto è stato necessario ripartire azzerando la contabilità condominiale ed accertate in primis la situazione debitoria a cui fare fronte.

Detto ciò, riscontro la vostra richiesta seguendo la numerazione dei quesiti:

1) Si allega alla presente il regolamento condominio che si ritiene ancora in essere e risalente a quello adottato dallo IACP;

2) Il bilancio preventivo approvato dall'assemblea condominiale in data 17.12.2024 prevede a carico dell'immobile da voi preso in considerazione la quota fissa di euro 45,00 per le spese di gestione condominiali consortili ed euro 24,00 per quelle di guardiania;

3) E' stata approvata la ripartizione di una spesa straordinaria relativa ad un ingente debito verso la società idrica ABC la cui quota a carico dell'immobile da voi preso in considerazione è pari ad € 2.993,90 divisi in sessanta rate di pari importo di cui le prime due già scadute;

4) Le quote ordinarie scadute e non pagate sono le seguenti: Quote ordinaria+guardiania da MARZO/25 a NOV/25 € 621,00; Acqua 2 trim/25 € 109,40; Acqua 3 trim/25 € 7,69  
Gestione precedente deve: Quote da gennaio a Maggio/24 € 300; Acqua 2/24 € 83,10; Totale € 383,10.

Cordiali saluti

Amministrazione Condominio  
Via Miano 57 - NAPOLI

Il fabbricato in cui insiste il lotto oggetto del pignoramento non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza apposita.

Rientra invece:

Oggetto: Napoli, immobile sito in Via Miano, 57\_N.C.E.U. Sez. Urb. SCA, Foglio 11, Particella 228, Subalterno 4 – N.C.T. fg. 33, part.lle 187-188-189. Situazione Vincolistica. Certificazione ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137 e ss. D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e ss.mm.ii.

Vista la richiesta dell'arch. Emilio Porcaro, pervenuta il 6.10.2025 e acquisita in data 7.10.2025 al protocollo n. 17348-A, nonché la documentazione integrativa richiesta da questo ufficio ed acquisita al prot. n.17712 del 10.10.2025, volta ad ottenere il rilascio della certificazione vincolistica, ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n° 42 in riferimento all'immobile in oggetto,

SI ATTESTA

che per l'unità immobiliare in oggetto al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 *"le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2, art. 12"*.

Si segnala, che l'immobile non è stato sottoposto alle procedure di verifica dell'interesse culturale e che per lo stesso non è stata presentata al competente Ministero la richiesta di autorizzazione all'alienazione. Pertanto, al fine di escludere violazioni in atti giuridici, sarà onere della S.V accertare l'eventuale provenienza pubblica del bene (*Stato, regioni, altri enti pubblici territoriali, istituti pubblici, persone giuridiche private senza fine di lucro compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti*) verificando se al momento del trasferimento lo stesso avesse già maturato i requisiti indicati dall'art. 12 D.Lgs 42/2004, oppure, in ipotesi di alienazioni avvenute prima dell'entrata in vigore del suddetto decreto legislativo, i requisiti indicati dall'art. 2 della Lg. 490/99 e dall'art. 1 della Lg. 1089/39 (*opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni*).

Sono fatte salve, inoltre, le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica località *"Santa Maria ai Monti, San Rocco e vallone al ponte dei Calciaioli"* con **D.M. del 20 maggio 1967** pubblicato sulla G.U. n. 142 del 9.06.1967, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs.42/2004.

L'immobile, inoltre, rientra nel perimetro del Parco Metropolitan delle colline di Napoli e ricade in zona C - zona di riserva controllata.

Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004.

Tanto si segnala per quanto necessario.

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

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

**Oggetto: Richiesta certificazione afferente eventuale esistenza di aree demaniali - Immobile sito in Napoli, identificato in N.C.E.U. al foglio SCA/11 p.la 228 sub 4**

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

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

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

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

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

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie si riporta che lo scrivente ha richiesto informazioni all'amministratore di condominio ed all'amministratore del complesso residenziale e si riporta a quanto già indicato nel Quesito 8 ed alle relative dichiarazioni ricevute dai rispettivi amministratori.

Tanto si segnala 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 nella zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari reperibili dai valori sotto riportati.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per dei cespiti facenti parte il

#### **Lotto unico:**

##### **Comune di Napoli – sez. SCA–foglio 11-p.Ila 228-sub.4-a/3**

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2025 I semestre che nel Comune di Napoli per zona Periferica/FRULLONE, VIA SAN ROCCO, RIONE LIETI attribuisce un valore di mercato, per abitazioni

di tipo economico, oscillante tra un minimo di 1.200,00 €/mq ad un massimo di 1.800,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.500,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Periferica/FRULLONE, VIA SAN ROCCO, RIONE LIETI un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 2.248,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 1.874,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.500,00+2.248,0 / 2 = 1.874,00 \text{ €/mq})$$

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	1	1.874,00
Vie laterali di minore importanza	0,95		
Vie isolate	0,9		
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		

<b>Attuali proprietari</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.686,00</b>
<b>EDIFICI CON ASCENSORE</b>			
Piano terra	0,85		
<b>Piano primo</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.686,00</b>
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
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>1.874,00</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>2.061,00</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>1.874,00</b>
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguate	1,1		
<b>Sufficiente</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.874,00</b>
Insufficiente	0,95		
<b>PORTIERATO</b>			
<b>Con custode</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.874,00</b>

Senza custode	0,95		
<b>MANUTENZIONE APPARTAMENTO</b>			
Ottima	1,1		
<b>Buona</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.874,00</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>Dotato di cantinola</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.874,00</b>
Senza box posto auto e cantinola	0,9		
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
<b>Senza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.780,00</b>
<b>ESPOSIZIONE</b>			
<b>Strada interna</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.686,00</b>
Via principale	1		
<b>PANORAMICITA'</b>			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
<b>Non panoramico-non a distanza</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.686,00</b>
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
<b>Razionale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.874,00</b>

Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<b><u>VALORE FINALE in c.t.</u></b>		<b><u>Euro /mq 1.826,00</u></b>	

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.826,00, 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. : 116 mq

Superficie u.n.c al 10%: 11,6 mq → 11 mq

116 mq+ 11 mq= 127 mq **Superfici Principali**

#### **Superfici di Ornamento:**

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

Balcone 5 mq al 25% = 1 mq

*Cantina calcolato al 20%*

Cantina 8 mq al 20% = 1,6 mq → 1 mq

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

**Commerciale:** 127 mq + 1 mq + 1 mq = 129 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.826,00 x 129 cifra che arrotondata è pari a = Euro 235.554,00 (duecentotrentacinquemilacinquecentocinquantaquattro/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 23.555,00 che comporta un valore di euro 211.999,00 (duecentoundicimilanovecentonovantanove/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + accertamento conformità + possibile CILA in sanatoria+ripristino/demolizione) che comporta un'ulteriore decurtazione del 20% del valore, che ammonta a euro 42.399,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 169.600,00 (centosessantanovemilaseicento/00).

Tale valore può essere arrotondato a 169.000,00 (centosessantanovemila/00).

Da ciò il Prezzo Base d'asta: 169.000,00 euro

(centosessantanovemila/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 dell'esecutato dal quale risulta separato a seguito di provvedimento del Tribunale di Napoli del 22/12/2016. E' stato reperito anche il certificato di residenza.

**CONCLUSIONI LOTTO UNICO**

**Comune di Napoli, Sez. SCA, foglio 11, particella 228, sub 4, cat A/3**

**Valore immobile a seguito decurtazioni: 169.000,00 euro**

In fede

*Il CTU Arch. Emilio Porcaro*

