

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Sezione V**  
**G.E. Dott. Mario Ciccarelli**



**R.G.N° 324/2025**

**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 29/10/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Ciccarelli della Sezione V 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. 324/2025 promossa da

contro proprietario del seguente immobile con dati catastali:

- Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 21-p.IIa 29-sub.57-a/4

Ubicato in via Macedonio Melloni n.94 in Napoli.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa da con trascrizione presso

l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 nn.22510/17170 del 24/07/2025.

Il giorno 30 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. 324/2025.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn.22510/17170 del 24/07/2025 relativa al procedimento di pignoramento in atto.

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

Atto di compravendita Notaio Fiorella Covino di Torre Annunziata del 06.11.2006 rep. n. 83.081, racc. 4.359, trascritto a Napoli il 07.11.2006 ai nn. 49438/22816

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si precisa che lo scrivente procedeva ad effettuare accesso nel cespite oggetto del pignoramento in 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 riporta 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 delle esecutato che è stato reperito dallo scrivente, dal quale risulta di stato libero.

### **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 piena proprietà dell'esecutato.

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 per l'individuazione del fabbricato ove il cespite è posto.

Nel caso specifico il cespite si identifica:

### **Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 21-p.Ila 29-sub.57-a/4**

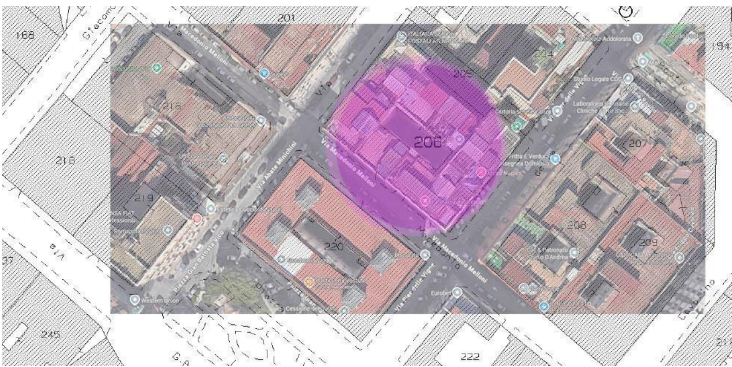


Identificazione Vax





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 in un **lotto unico** :

[Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 21-p.Ila 29-sub.57-a/4](#)

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



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

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

E' posto in via Macedonio Melloni n.94 ed è ubicato al piano 2°- interno 5- scala C, di una unità edilizia di base otto-novecentesca di quattro livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "corte".

Si effettuerà una descrizione degli ambienti componenti il **lotto unico**:

**Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 21-p.Ila 29-sub.57-a/4**

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

**Ambiente 1** di 28 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,18 m (con altezza quota calpestio a solaio superiore h 4,00 m).

L'ambiente si presenta in buone condizioni e potrebbe svolgere funzione di soggiorno (non essendovi nessun elemento di arredo). Vi è presenza di finestra con affaccio su cortile interno condominiale;

**Ambiente 2** di 12 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,18 m (con altezza quota calpestio a solaio superiore h 4,00 m).

L'ambiente si presenta in buone condizioni e potrebbe svolgere funzione di camera da letto. Vi è presenza di finestra con affaccio su cortile interno condominiale;

**Ambiente 3** di 16 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,18 m (con altezza quota calpestio a solaio superiore h 4,00 m).

L'ambiente si presenta in buone condizioni e potrebbe svolgere



funzione di camera da letto (non essendovi nessun elemento di arredo). Vi è presenza di finestra con affaccio su cortile interno condominiale;

**Ambiente 4** di 20 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,18 m (con altezza quota calpestio a solaio superiore h 4,00 m).

L'ambiente si presenta in buone condizioni e potrebbe svolgere funzione di camera da letto (non essendovi nessun elemento di arredo). Vi è presenza di finestra con affaccio su altra proprietà;

**Bagno** di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,80 m (con altezza quota calpestio a solaio superiore h 4,00 m). L'ambiente si presenta in discrete condizioni con presenza di finestra;

**Ambiente 5** di 14 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,18 m (con altezza quota calpestio a solaio superiore h 4,00 m). L'ambiente si presenta in buone condizioni e potrebbe svolgere funzione di cucina (non essendovi nessun elemento di arredo). Vi è presenza di finestra con affaccio su altra proprietà.

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

Non risulta ne impianto di riscaldamento ne impianto di raffrescamento.

In totale l'appartamento consta di 5 ambienti + servizio per superficie utile netta calpestabile (considerando anche gli spazi filtro) di 105 mq.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 500 euro,



come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



fabbricato



cortile interno



ingresso immobile





Ambiente 1



corridoio



Ambiente 2



Ambiente 3

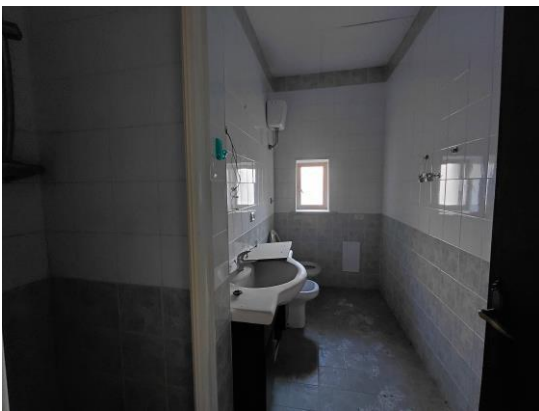




Ambiente 4



Ambiente 5



Bagno

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 con rilievo 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 21-p.IIa 29-sub.57-a/4

Con associazione dati di mappale terreno

Mappale terreno foglio 56– p.IIa 206



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** risulta:

**Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 21-p.IIa 29-sub.57-a/4**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/10/2025**

**Dati identificativi:** Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. SCA Foglio 21 Particella 29 Subalterno 57

Partita: 67154

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Foglio 56 Particella 206

**Classamento:**

Rendita: Euro 288,70

Rendita: Lire 559.000

Zona censuaria 3,

Categoria A/4<sup>9)</sup>, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Sez. Urb. SCA Foglio 21 Particella 29 Subalterno 57

**Indirizzo:** VIA MACEDONIO MELLONI n. 94 Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: 139 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 139 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 21 Particella 29 Subalterno 57

Rendita: Lire 1.391

Zona censuaria 3

Categoria A/4<sup>9)</sup>, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Partita: 67154

📅 **dal 01/01/1992**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Immobile attuale**

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. SCA Foglio 21 Particella 29 Subalterno 57

Rendita: Euro 288,70

Rendita: Lire 559.000

Zona censuaria 3

Categoria A/4<sup>9)</sup>, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Partita: 67154





Trib. Napoli –Sez. V \_ G.E. Dott. Mario Ciccarelli – R.G.N° 324/2025

**Lotto Unico** : piena proprietà di cespite ubicato in Macedonio Melloni

n.94, in Napoli, piano 2° - interno 5 – scala C, dati catastali:

[Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 21-p.IIa 29-sub.57-a/4](#)



consta di 5 ambienti + servizio per superficie utile netta calpestabile (considerando anche gli spazi filtro) di 105 mq.

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

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato risulta di matrice otto-novecentesca che ne comporta una regolarità dal punto di vista edilizio poiché precedente anche al primo piano regolatore del Comune di Napoli del 1935; ovviamente tali indicazioni riguardano l'immobile originario e non le conformazioni attuali, con anche le dovute verifiche presso il preposto ufficio tecnico del Comune di Napoli, da cui tale era il riscontro:

**Oggetto:** Richiesta informazioni titoli edilizi abitativi a seguito Ordinanza del Tribunale di Napoli – Rep. R.G.E. 324/2025.

**Dati indicati dal richiedente:**  
**ubicazione :** Via MACEDONIO MELLONI n. 94 piano 2  
**proprietario attuale:** Pianese Luca  
**proprietario precedente:** Lieto Salvatore; Lieto Ludovico; Decrescenzo Nunzia; Zuppaldi Anna

Con riferimento alla Sua richiesta PG/2024/995371 del 31/10/25 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio, si sono avute le seguenti risultanze:

**Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna:** nessuna documentazione rinvenuta.  
**Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna:** nessuna documentazione rinvenuta.

Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati.

Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità.

La regolarità è da considerarsi **esclusivamente** all'immobile originario, quindi relativamente alla sua natura di immobile otto-



novecentesco, ma non può essere riferibile alle trasformazioni avvenute sul bene, già indicate in Quesito 3 che risulterebbero carenti di atti amministrativi in virtù dei riscontri ottenuti dallo scrivente da parte degli Uffici Tecnici dell'Edilizia Privata.

Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento, i prepositi uffici del condono edilizio e dell'antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli riscontrano che per i nominativi indicati e la via ove è sito il cespite, nelle richieste di accesso agli atti effettuate, non risulta presenza di alcuna istanza di condono, né altra tipologia di documento per come richiesto all'Ufficio del Condono Edilizio del Comune di Napoli; non risulta alcun riscontro di contenzioso amministrativo rispetto ai dati ed ai nominativi in possesso dello scrivente e inviati per ottenere attestazione di ricerca presso gli Uffici dell'Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli.

Si indicano i riscontri ottenuti dai citati uffici:

Oggetto: Certificazione (via Macedonio Melloni)  
In riferimento alla sua istanza prot. n. 1003033 del 03.11.2025 si certifica, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi spa, non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nell'unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita in Napoli alla via Macedonio Melloni n. 94 piano 2°, sez. Urb. SCA fg. 21 p.la 29 sub 57 ai nominativi (*omissis*)



Oggetto: CTU – istanza accesso atti antiabusivismo – RGN n. 324/2025  
In risposta alla richiesta trasmessa via pec il 30.10.2025 registrata con il PG n. 998961 del 31.10.2025 si comunica che da ricerche effettuate presso il nostro archivio informatizzato del Servizio Antiabusivismo, mediante la consultazione degli elenchi informativi dei fascicoli relativi ad accertamenti di abusi ediliz, inserendo i seguenti dati : via Macedonio Melloni n. 94 piano 2°, nominativi (omissis).  
La ricerca ha dato esito **NEGATIVO**

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL, licenze edilizie o atti amministrativi presso gli uffici tecnici interpellati, a seguito di richiesta di accesso agli atti e relativo esito di ricerca negativo:

Oggetto: Richiesta - PG/2025/995371 del 31.10.2025 - esistenza pratiche Telematiche (SCIA-DIA-CIL) dal 2010 al 2025 - via Macedonio Melloni n. 94, nominativi (omissis)

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

Ricade in zona omogenea A dell'attuale variante al Prg del Comune di Napoli, così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.



PG/2025/**1018726** del 06/11/2025

All'arch. Porcaro Emilio  
n.q. di CTU del Procedimento R.G.N. 324/2025



oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica storica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 56 p.lla 206**.

In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail ed acquisita con PG/**1018714** del 06.11.2025, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica storica dal 1972 per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 56 p.lla 206** vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998); 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, la destinazione urbanistica relativa alle particelle oggetto della richiesta era la seguente:

- era assoggettata dal vigente piano regolatore generale, approvato con decreto ministeriale n.1829 del 31.03.1972 al regime della **zona C2 - Ristrutturazione urbanistica**, disciplinata dall'**art. 9** delle norme di attuazione;
- non rientrava nel perimetro delle zone vincolate, ai sensi della legge 1497/39.
- Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- rientrava nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

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

**La Particella 206 del Foglio 56:**

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'**art.26** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come **Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte - art.86;**
- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, come **area stabile;**
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "**Agnano Camaldoli**" (Dm 06.11.1995) e "**Posillipo**" (Dm 14.12.1995), ne' nella **perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei** (Dpgrc

n.782 del 13.11.2003), ne' nella **perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli** (Dpgrc n.392 del 14.07.2004);

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

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

E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

Firmata digitalmente dal dirigente  
arch. Andrea Ceudech



Firmato digitalmente da:  
Andrea Ceudech  
Firmato il 06/11/2025 12:30  
Serial Certificate: 4070774900710790005  
Valido dal 11/06/2025 al 10/06/2028  
UANATACA Qualified eIDAS CA 2020

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.l. (CAD). La presente è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.lgs. 82/2000.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **175.000,00**

**(centosettantacinquemila/00).**



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

Per quanto concerne il cespite del lotto unico:

**Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 21-p.IIa 29-sub.57-a/4**

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**

**al sig. (omissis) il bene sopra descritto era pervenuto in parte per successione ab intestato di (omissis) deceduta il 31.01.2002 (denuncia di successione registrata a Napoli 3 il 03.06.2004 al n. 2314 del vol. 4554 e trascritta a Napoli il 24 settembre 2009 ai nn. 36533/26412) e in parte per acquisto fattone da (omissis) in virtù dell'atto di compravendita per notaio Vincenzo Pappa Monteforte di Napoli del 16.11.2004, rep. n. 4524 racc. n. 2202, trascritto a Napoli il 2 dicembre 2004 ai nn. 33877/20003**

Lo scrivente ha verificato che tali atti erano già presenti all'interno del fascicolo telematico

**2**

Il bene sopra descritto è pervenuto a (omissis) in virtù di atto di compravendita Notaio Fiorella Covino di Torre Annunziata del 06.11.2006 rep. n. 83.081, racc. 4.359, trascritto a Napoli il 07.11.2006 ai nn. 49438/22816



Lo scrivente ha verificato che tale atto era già presente all'interno del fascicolo telematico.

Tanto si riporta per quanto necessario.

Lo scrivente, inoltre, informa che nel fascicolo telematico risulta anche presente, per quanto concerne la continuità ventennale:

l'accettazione tacita dell'eredità di (omissis) da parte di (omissis) risulta trascritta a Napoli 1 il 23.10.2025 ai nn. 30077/22880, mentre quella degli altri eredi sopra citati risulta trascritta a Napoli il 23 ottobre 2025 ai nn. 30069/22879

Tanto si riporta per quanto necessario.

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

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

**Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 21-p.IIa 29-sub.57-a/4**

Il fabbricato come da certificato di destinazione urbanistica richiesto agli uffici preposti risulta:

**La Particella 206 del Foglio 56:**

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'**art.26** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;  
- e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come **Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte - art.86;**

Dallo studio degli atti e dall'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Napoli risulta quanto a seguire, come da certificazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico preposto, rispetto a quanto richiesto dallo scrivente, indicando nella richiesta inviata all'Ufficio i nominativi utili alla ricerca, di cui la responsabilità è dell'ufficio competente:



**Oggetto: Richiesta informazioni titoli edilizi abitativi a seguito Ordinanza Tribunale Napoli RGE 324/2025**

**Dati indicati dal richiedente:**

**ubicazione via Macedonio Melloni 94 piano 2**

**proprietario attuale (omissis)**

**proprietario precedente (omissis)**

**Con riferimento alla sua richiesta PG/2024/99537 del 31.10.2025 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota si comunica che, a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio, si sono avute le seguenti risultanze:**

**pratiche agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta**

**pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta**

**Relativamente alla ricerca cartacea preso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati**

Risulta, quindi che:

Il fabbricato è di matrice otto-novecentesca, come verificato dal certificato di destinazione urbanistica, e ciò ne può comportare una regolarità dal punto di vista edilizio poiché il complesso risulterebbe edificato precedentemente anche al primo piano regolatore del Comune di Napoli del 1935, tanto è da intendersi anche quale 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*", poiché l'edificio è precedente anche a tale data e che l'edificio risulta costruito in data precedente al 01/09/1967.

Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità od a titoli amministrativi per come richiesto.

Tale regolarità è da considerarsi **esclusivamente** all'immobile originario, ma non può essere riferibile alle trasformazioni avvenute

sul bene, già indicate in Quesito 3, che risulterebbero carenti di atti

amministrativi rispetto ai riscontri ottenuti dallo scrivente da parte degli Uffici Tecnici dell'Edilizia Privata che qui si riportano sulla base della modulistica che l'Ufficio fornisce al fine di tali ricerche:

OGGETTO: Richiesta – PG/2025/995371 del 31.10.2025 – esistenza pratiche telematiche (SCIA – DIA - CIL) dal 2010 al 2025 – via Macedonio Melloni, 94 – Lieto Salvatore e Ludovico, De Crescenzo Nunzia e Zuppaldi Anna.

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.

Non risulta presenza di Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria o altra tipologia di documento presso gli Uffici del Condono Edilizio di Napoli per come richiesto dallo scrivente:

Oggetto: Certificazione (Via Macedonio Melloni)

In riferimento alla Sua istanza prot. n° 1003033 del 03/11/2025 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 Macedonio Melloni n° 94 piano 2, avente dati catastali Sez. Urb. SCA F. 21 Part. 29 sub. 57, ai nominativi di Pianese Luca, Lieto Salvatore, Lieto Ludovico, De Crescenzo Nunzia, Zuppaldi Anna (né ad altri nominativi).

S.G.

Non risulta alcun documento di contenzioso amministrativo presso gli uffici dell'Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli che dava quale riscontro a richiesta da parte dello scrivente:



Oggetto: CTU - istanza accesso atti amministrativi antiabusivismo – RGN n.324/2025

In risposta alla richiesta trasmessa via pec il 30/10/2025 registrata con il PG. n. 998961 del 31/10/2025, 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 MACEDONIO MELLONI n.94 Piano 2

nominativi: PIANESE Luca, LIETO Ludovico, Lieto Salvatore, DECRESCENZO Nunzia, ZUPPALDI Anna.

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.

Si rappresentano, nuovamente, le trasformazioni difformi effettuate sul cespite, analizzate nel quesito 3, che sono:

- 1 - presenza di nuovi tramezzi non presenti in planimetria catastale & rimozione di tramezzi presenti in planimetria catastale
- 2- chiusura con muratura di vani di passaggio
- 3- diversa posizione rispetto a planimetria catastale di vani vetrati ambiente 5 e bagno

**1. Diversa posizione tramezzi con realizzazione ex novo e rimozione presenti in catasto**

**2. Chiusura con muratura di vani di passaggi**

Tali difformità dovrebbero essere verificate con richiesta di una pratica di CILA (da doversi richiedere in sanatoria), riguardando trasformazioni afferente a tramezzatura interna dell'immobile (con chiusura di vani di passaggio sempre con filiale di mattoni/laterizio/gasbeton).

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.Diversa posizione dei vani vetrati su prospetto principale lato ambiente 5 e bagno**

Per quanto concerne tale difformità riscontrata lo scrivente fa notare che rispetto a quanto in planimetria catastale, gli elementi vetrati sulla verticale in cui si trova il cespite risultano essere tutti allineati alla posizione dei vani vetrati presenti nel cespite oggetto di pignoramento.





Da tanto, tali elementi vetrati potrebbero essere stati edificati in diversa posizione rispetto alla planimetria catastale (per scelte del costruttore o per variazione progettuale) o per una non conforme rappresentazione grafica catastale. Non avendo verificato, per quanto ricevuto quale riscontro dall'Ufficio Tecnico, grafici di licenza lo scrivente può esclusivamente supporre tale situazione.

Ad ogni modo potrebbe essere necessario un accertamento di conformità. 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.

Si allega, inoltre, il certificato di destinazione urbanistica richiesto ai preposti Uffici del Comune di Napoli:



PG/2025/**1018726** del 06/11/2025

All'arch. Porcaro Emilio  
n.q. di CTU del Procedimento R.G.N. 324/2025

oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica storica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 56 p.IIa 206**.

In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail ed acquisita con PG/**1018714** del 06.11.2025, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica storica dal 1972 per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 56 p.IIa 206** vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGR n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998); vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGR 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, la destinazione urbanistica relativa alle particelle oggetto della richiesta era la seguente:

- era assoggettata dal vigente piano regolatore generale, approvato con decreto ministeriale n.1829 del 31.03.1972 al regime della **zona C2 - Ristrutturazione urbanistica**, disciplinata dall'**art. 9** delle norme di attuazione;

- non rientrava nel perimetro delle zone vincolate, ai sensi della legge 1497/39.

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

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

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

**La Particella 206 del Foglio 56:**

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'**art.26** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

- e' classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come **Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte - art.86;**

- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, come **area stabile;**

- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "**Agnano Camaldoli**" (Dm 06.11.1995) e "**Posillipo**" (Dm 14.12.1995), ne' nella **perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei** (Dpgrc



n.782 del 13.11.2003), ne' nella **perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli** (Dpgrc n.392 del 14.07.2004);  
Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;  
- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.  
E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

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

Lo scrivente, a seguito dell'accesso effettuato, ha verificato, e così anche riportato nel verbale di accesso del 12/12/2025 redatto dal custode giudiziario, che il cespite oggetto del pignoramento risulta libero da qualsiasi persona.

Lo scrivente ha comunque effettuato richiesta di verifica di presenza di contratti di locazione inoltrando richiesta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate preposto, il quale ha dato riscontro riferendo che non vi è presenza di contratti di locazione.

Ufficio Territoriale di Casoria

**Dott. Emilio Porcaro,**

pec: emilioporcaro@pec.it

**OGGETTO: Prot. 266933 del 31.10.2025. Richiesta contratti di locazione. Riscontro.**

Con riferimento all'istanza di cui all'oggetto ed in riscontro alla medesima, si comunica che dall'interrogazione<sup>(\*\*)</sup> della banca dati degli atti registrati presso Codesto Ufficio Territoriale, non risultano contratti intestati al soggetto indicato in domanda.

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

In risposta al presente quesito si precisa che non sono presenti vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Da ispezione ipotecaria risulta quanto a seguire:



**Elenco immobili**

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana SCA Foglio 0021 Particella 00029 Subalterno 0057

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 02/12/2004 - Registro Particolare 20003 Registro Generale 33877  
Pubblico ufficiale PAPPÀ MONTEFORTE VINCENZO Repertorio 4524/2202 del 16/11/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 08/07/2005 - Registro Particolare 10104 Registro Generale 25103  
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 139676/71 del 30/06/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 8911 del 30/12/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 07/11/2006 - Registro Particolare 22816 Registro Generale 49438  
Pubblico ufficiale COVINO FIORELLA Repertorio 83081/4359 del 06/11/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 07/11/2006 - Registro Particolare 19365 Registro Generale 49439  
Pubblico ufficiale COVINO FIORELLA Repertorio 83082/4360 del 06/11/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 17/12/2009 - Registro Particolare 32797 Registro Generale 46631  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 4891 del 18/11/2009  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2020 del 26/07/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)
6. TRASCRIZIONE del 24/07/2025 - Registro Particolare 17170 Registro Generale 22510  
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 9473/2025 del 23/07/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 23/10/2025 - Registro Particolare 22879 Registro Generale 30069  
Pubblico ufficiale VINCENZO PAPPÀ MONTEFORTE Repertorio 4524/2004 del 16/11/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 23/10/2025 - Registro Particolare 22880 Registro Generale 30077  
Pubblico ufficiale FIORELLA COVINO Repertorio 83081/2006 del 16/11/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico



In merito all'esistenza di regolamento condominiale lo scrivente chiedeva informazioni all'attuale amministratore di condominio Luisa Capone (il nome dell'amministratore è stato riscontrato in avvisi posti all'interno dell'androne del fabbricato) la quale, a seguito di richiesta via mail, poiché tale contatto è stato fornito, non ha dato riscontro.

Lo scrivente rappresenta che la richiesta di informazioni all'amministratore è stata effettuata nelle modalità consentite e che il mancato riscontro da parte di un soggetto terzo non può dipendere dallo scrivente, ne tanto meno il sottoscritto può richiederne l'obbligo non avendo tali funzioni.

Tanto si riporta all'attenzione della S.V.III.ma per ogni provvedimento del caso.

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.

Oggetto: Napoli, immobile sito in VIA MACEDONIO MELLONI n. 94\_N.C.E.U. Sez. SCA, fg. 21, part. 29, sub. 57 – N.C.T. fg. 56, part. 206. 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 30.10.2025 e acquisita in data 31.10.2025 al protocollo n. 19294-A, volta ad ottenere il rilascio della certificazione vincolistica, ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n° 42 in riferimento all'immobile in oggetto,

SI ATTESTA

che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. 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.



**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.

Oggetto: **Richiesta attestazione circa l'esistenza o meno di vincoli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e/o usi civici, con riferimento all'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 324/2025, G.E. dr. Ciccarelli Tribunale di Napoli, Sez.Es.Imm., identificato in N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. SCA, Fg. 21, P.Ila 29, Sub 57, Cat. A/4 N.C.T. Foglio 56, P.Ila 206**

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

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

Si può dichiarare che il bene oggetto di pignoramento non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore dell'esecutato per la piena proprietà.

**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, per come già indicato nel Quesito 8 a cui lo scrivente si riporta interamente, che non ha dato riscontro alla richiesta inviata dallo scrivente via pec. La richiesta e la ricevuta di invio vengono depositate all'interno del



fascicolo telematico, rappresentando, nuovamente, che che la richiesta di informazioni all'amministratore è stata effettuata nelle modalità consentite e che il mancato riscontro da parte di un soggetto terzo non può dipendere dallo scrivente, ne tanto meno il sottoscritto può richiederne l'obbligo non avendo tali funzioni.

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

#### **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 dei cespiti facenti parte il

**Lotto unico:**

**Comune di Napoli –Sez. SCA-foglio 21-p.IIa 29-sub.57-a/4**

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 - Semicentrale/SAN GIOVANNIELLO - ORTO BOTANICO - attribuisce un valore di mercato, per abitazioni di tipo economico, oscillante tra un minimo di 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.700,00€/mq.

Considerata la qualità, lo stato dell'immobile, la posizione, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 1.400,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Semicentrale/SAN GIOVANNIELLO - ORTO BOTANICO - un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 2.090,00 €/mq.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 1.745,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.400,00+2.090,00 / 2 = 1.745,00 \text{ €/mq})$$

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>1.657,00</b>
Vie isolate	0,9		
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
<b>Libera da persone</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.745,00</b>
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9		
<b>EDIFICI CON ASCENSORE</b>			
Piano terra	0,85		
Piano primo	0,9		
<b>Piano secondo</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.657,00</b>
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,05		
Piano interno con terrazzo	1,1		
<b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>			
Privo di servizi	0,7		
<b>Servizi semplici</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.745,00</b>
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
<b>CONDIZIONAMENTO</b>			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		



<b>Senza riscaldamento</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.657,00</b>
<b>SOLAI</b>			
<b>In latero-cemento o in ferro</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.745,00</b>
In legno o materiale misto	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguate	1,1		
<b>Sufficiente</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.745,00</b>
Insufficiente	0,95		
<b>PORTIERATO</b>			
Con custode	1		
<b>Senza custode</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.657,00</b>
<b>MANUTENZIONE APPARTAMENTO</b>			
Ottima	1,1		
Buona	1		
<b>Media</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.657,00</b>
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		
Dotato di cantinola	1		
<b>Senza box posto auto e cantinola</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.657,00</b>
<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
<b>Senza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.657,00</b>



<b>ESPOSIZIONE</b>			
<b>Strada interna</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.657,00</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>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.657,00</b>
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
<b>Razionale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.745,00</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 1.688,00</u></b>	

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.688,00, 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. : 105 mq

Superficie u.n.c al 10%: 105 mq → 10 mq

105 mq + 10 mq = 115 mq **Superfici Principali**

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



*-nessuna-*

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

**Commerciale:** 115 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.688,00 x 115 cifra che arrotondata è pari a = Euro 194.120,00 (centonovantaquattromiacentoventi/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 5% 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 9.706,00 che comporta un valore di euro 184.414,00 (centottantaquattromilaquattrocentoquattordici/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + accertamento conformità delle difformità riscontrate con decurtazione a farsi in fase peritale) che comporta un'ulteriore decurtazione del 5% del valore, che ammonta a euro 9.220,00, che comporta un valore per l'immobile di euro



175.194,00 (centosettantacinquemilacentonovantaquattro/00) che arrotondato comporta:

Prezzo Base d'asta: 175.000,00 euro  
(centosettantacinquemila/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 il certificato di stato civile (si evince che il soggetto esecutato è di stato libero) ed il certificato di residenza erano già presenti nel fascicolo telematico

**CONCLUSIONI LOTTO UNICO**

**Comune di Napoli, sez. SCA, foglio 21, particella 29,sub.57 cat A4**

**Valore immobile a seguito decurtazioni: 175.000,00 euro**

In fede

*Il CTU Arch. Emilio Porcaro*

