

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione V
G.E. Dott. Gabriele Montefusco



R.G.N° 328/2025

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 07/01/2026 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Gabriele Montefusco della Sezione V del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto [REDACTED] - con studio in Napoli alla via [REDACTED], iscritto al n. [REDACTED] dell'Albo degli Architetti di Napoli, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 328/2025 promossa da CONDOMINIO POGGIFIORITO contro [REDACTED] [REDACTED], proprietario del bene oggetto di pignoramento, in quota di piena proprietà, avente dati catastali :

Comune di Napoli – sez. CHI–foglio 18-p.Ila 116-sub.105-a/2;

Comune di Napoli – sez. CHI–foglio 18-p.Ila 261-sub.102- a/2;

Ubicato in via Orazio n.70, interno 3/b piano 3° sotto-strada (il livello 3° va a scendere rispetto alla quota di ingresso al fabbricato), in Napoli.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dal CONDOMINIO POGGIFIORITO con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 nn. 22705/17329 del 25/07/2025.

Il giorno 8 gennaio 2026 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. 328/2025.

Lo scrivente informa che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 22705/17329 del 25/07/2025 relativa al procedimento di pignoramento in atto.

Dalla certificazione notarile si evince che il cespite, di proprietà dell'eredità di [REDACTED], proviene dal seguente atto di proprietà:

-- atto di compravendita del notaio [REDACTED] di Napoli del 25 ottobre 1980, trascritto a Napoli 1 il 19 novembre 1980 ai nn. 20715/15874, col quale [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dell'immobile in oggetto da [REDACTED] nato a Caserta il 21 febbraio 1913, [REDACTED] nato a Napoli il 25 aprile 1940 e [REDACTED] nata a Napoli il 7 novembre 1917. =====

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 procedente non era presente né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico dell'immobile, né planimetria catastale, i quali sono stati acquisiti in via telematica tramite il servizio "Sister" dell'Agenzia delle Entrate 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 procedente in cui si legge:

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto deriva dalla o-
riginaria consistenza identificata alla sez. CHI foglio 18
part. 116 graffata alla part. 261 sub. 5, che, a seguito di
frazionamento del 14 febbraio 1996 n. 2532.1/1996 in atti dal
19 febbraio 1996, veniva frazionata in due immobili generando
tra l'altro, quello di cui alla presente relazione. =====
Deve ancora evidenziarsi che il creditore procedente non ha depositato certificato di morte del [REDACTED] il quale è stato reperito 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

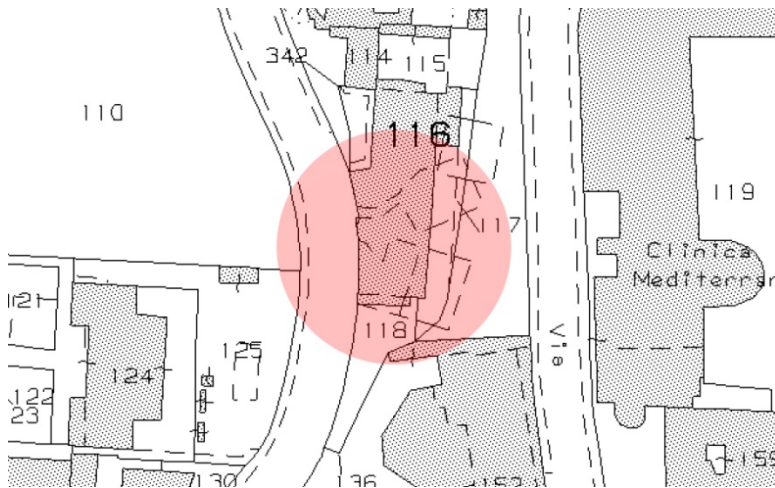
Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente, l'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un diritto reale di piena proprietà dell'eredità giacente di [REDACTED], tanto anche indicato nell'atto di pignoramento.

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 al fine dell'individuazione del fabbricato ove il cespite è posto.

Nel caso specifico il cespite si identifica:

Comune di Napoli – sez. CHI–foglio 18-p.lla 116-sub.105-a/2;

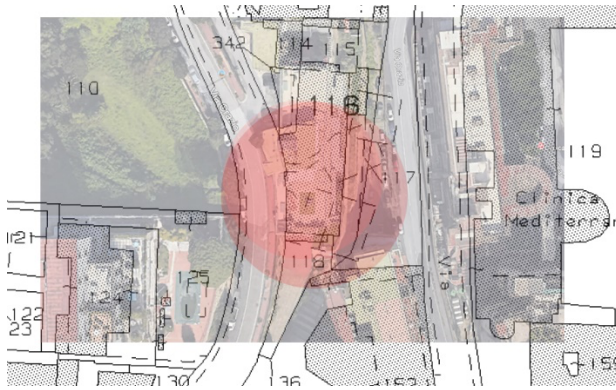
Comune di Napoli – sez. CHI–foglio 18-p.lla 261-sub.102- a/2



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. CHI–foglio 18-p.lla 116-sub.105-a/2;](#)

[Comune di Napoli – sez. CHI–foglio 18-p.lla 261-sub.102- a/2;](#)

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra proprietà, ad est con terrapieno ed ad ovest con terrapieno di strada superiore via Orazio e 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 Orazio n.70, interno 3/b piano 3° sotto-strada (il livello 3° va a scendere rispetto alla quota di ingresso al fabbricato) di una unità edilizia di espansione recente costituita da 4 livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "blocco".

Confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra proprietà, ad est con terrapieno ed ad ovest con terrapieno di strada superiore via Orazio e vano scala.

Lo scrivente rappresenta che l'accesso all'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, avviene da porta di capo scala, la quale da accesso ad area che, riferendosi al frazionamento presente catastalmente ad anno 1996, è definita al catasto quale "*parti comuni*" dei due cespiti formati a seguito del frazionamento stesso. Ponendosi con la porta di caposcala alle spalle il cespite oggetto di pignoramento va a trovarsi sul fondo destro delle "*parti comuni*".

Andrà a descriversi preliminarmente quanto alla consistenza delle parti comuni, che sin d'ora si specifica avere una conformazione difforme rispetto a quanto reperito dallo scrivente al catasto relativamente alla planimetria catastale in cui è rappresentata. Le difformità saranno maggiormente analizzate successivamente.

L'area comune è così attualmente formata:

"Parti Comuni" di 24 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,10 m. L'ambiente si presenta in buone

condizioni ed è attualmente adibito con ingresso. Non presenta areazione naturale.

WC in “Parti Comuni” di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,20 m. L’ambiente si presenta in buone condizioni. Risulta presenza di vano finestrato che da apertura su pozzo di ventilazione condominiale.

Ambiente in “Parti Comuni” di 8 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 3,00 m. L’ambiente si presenta in buone condizioni ed ha attualmente funzione quale spazio deposito. Risulta presenza di vano finestrato che da apertura su pozzo di ventilazione condominiale.

Andrà ora a descriversi quanto all’attuale consistenza del cespite oggetto di pignoramento, rappresentando, sin d’ora, che lo stesso risulta privo di energia elettrica:

Ambiente 1 di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,76 m. L’ambiente si presenta in pessime condizioni e non risulta avere una funzione ben definita. Non presenta areazione naturale;

WC di 2 mq, realizzato all’interno del pozzo di ventilazione condominiale;

WC di 6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,85 m. L’ambiente si presenta in pessime condizioni.

Non presenta areazione naturale e presenta passaggio verso il pozzo di ventilazione condominiale;

Ambiente 2 di 50 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,80 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni ed all'attualità non ha una funzione definita. Risulta presenza di areazione naturale data da finestre a nastro con porta-finestra scorrevole che consente uscita su terrazzo a livello di 63 mq che si prolunga in prosecuzione, davanti a tutto il volume del cespite oggetto di pignoramento, quale balcone di 23 mq. Nell'area a terrazzo già descritta risulta anche presenza di piccolo vano di 1 mq;

Ambiente 3 di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,80 m. L'ambiente si presenta in pessime condizioni, privo di funzione definita. Non presenta areazione naturale;

Ambiente 4 di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 2,80 m. L'ambiente si presenta in pessime condizioni, privo di funzione definita. Presenta areazione naturale data da finestra;

Ambiente 5 di 17 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,80 m. L'ambiente si presenta in pessime condizioni ed all'attualità non ha una funzione definita. Risulta presenza di areazione naturale data da porta-finestra scorrevole che consente uscita su balcone di 23 mq già precedentemente descritto.

Ambiente 6 di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,80 m. L'ambiente si presenta in pessime condizioni ed all'attualità non ha una funzione definita. Risulta presenza di

areazione naturale data da porta-finestra scorrevole che consente uscita su balcone 23 mq già precedentemente descritto.

Ambiente 7 di 41 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso soffitto h 2,80 m. L'ambiente si presenta in pessime condizioni ed all'attualità non ha una funzione definita. Risulta presenza di areazione naturale data da finestre a nastro con porte-finestra che consentano uscita su balcone di 23 mq già precedentemente descritto;

Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento risultano da doversi aggiornare rispetto alla normativa vigente.

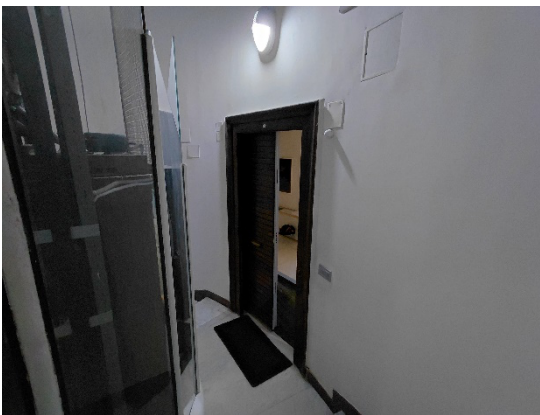
Non risulta nessun elemento di raffrescamento o riscaldamento.

In totale il cespite consta di 7 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile (considerando anche i definibili spazi filtro) di 181 mq + 23 mq di balcone + 63 mq di terrazzo a livello, a cui va ad aggiungersi i metri quadri delle "parti comuni" di 38 mq.

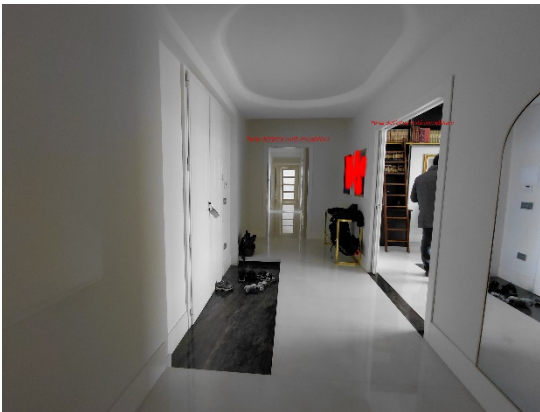
Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 200 euro a 500 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto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



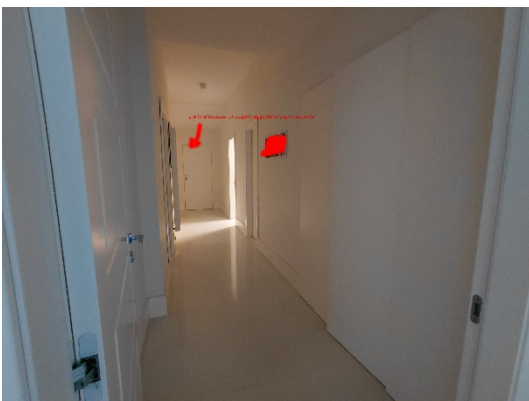
Accesso al fabbricato



porta di capo-scala



parti comuni



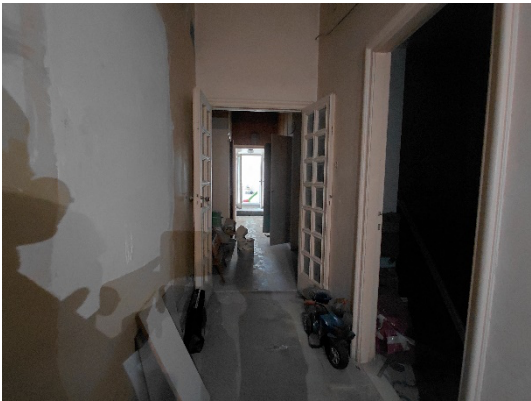
parti comuni



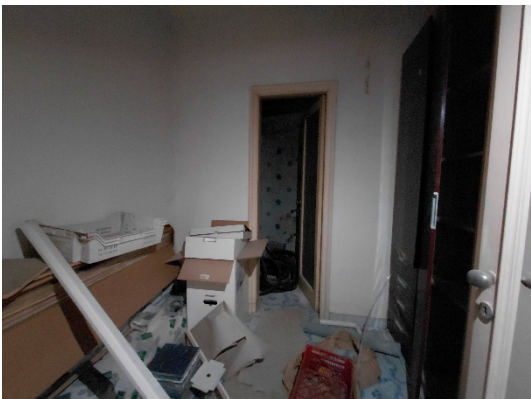
wc in parti comuni



ambiente in parti comuni



corridoio cespite



Ambiente 1



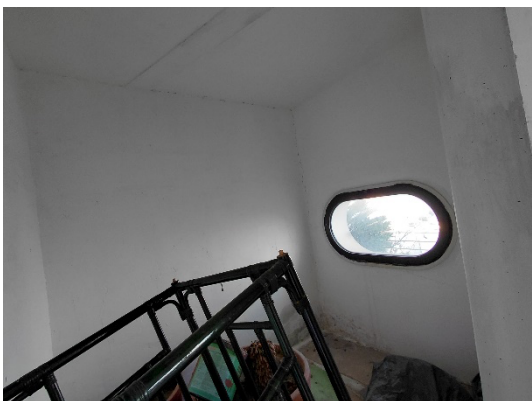
WC



Ambiente 2



Ambiente 3



Ambiente 4



Ambiente 5



Ambiente 6



Ambiente 7



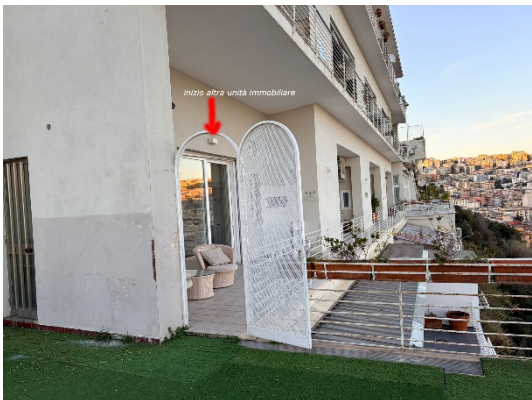
Ambiente 7



esterno



Esterno



esterno

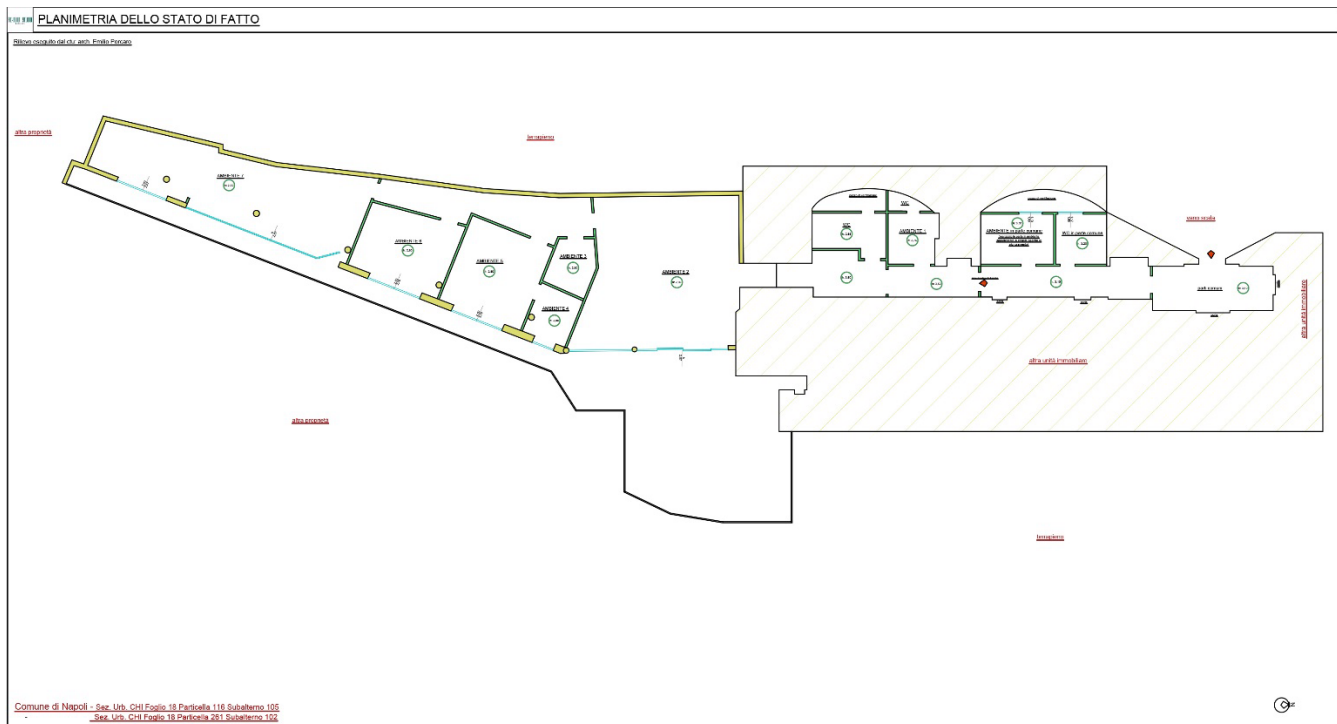


esterno



esterno

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. CHI–foglio 18-p.IIa 116-sub.105-a/2;

Comune di Napoli – sez. CHI–foglio 18-p.IIa 261-sub.102- a/2;

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. CHI–foglio 18-p.IIa 116-sub.105-a/2;

Comune di Napoli – sez. CHI–foglio 18-p.IIa 261-sub.102- a/2;

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/01/2026

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

Sez. Urb. CHI Foglio 18 Particella 116 Subalterno 105

Sez. Urb. CHI Foglio 18 Particella 261 Subalterno 102

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Foglio 212 Particella 116

Classamento:

Rendita: Euro 1.699,14

Zona censuaria 10,

Categoria A/2⁹, Classe 7, Consistenza 7 vani

Sez. Urb. CHI Foglio 18 Particella 261 Subalterno 102

Indirizzo: VIA ORAZIO n. 70 Interno 3/B Piano S3

Dati di superficie: Totale: 225 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 211 m²

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **CHI Foglio 18 Particella 116**
Sez. Urb. **CHI Foglio 18 Particella 261 Subalterno 5**
Rendita: **Lire 11.235**
Zona censuaria **10**
Categoria **A/2⁹**, Classe **7**, Consistenza **10,5 vani**
Partita: **123679**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 01/01/1992 al 14/02/1996
Immobile predecessore
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **CHI Foglio 18 Particella 116**
Sez. Urb. **CHI Foglio 18 Particella 261 Subalterno 5**
Rendita: **Lire 4.935.000**
Zona censuaria **10**
Categoria **A/2⁹**, Classe **7**, Consistenza **10,5 vani**
Partita: **123679**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal 14/02/1996 al 14/02/1996
Immobile attuale
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **CHI Foglio 18 Particella 116 Subalterno 105**
Sez. Urb. **CHI Foglio 18 Particella 261 Subalterno 102**
Zona censuaria **10**
Partita: **123679**

VARIAZIONE del 14/02/1996 in atti dal 19/02/1996
FRAZIONAMENTO (n. 2532.1/1996)

📅 dal 14/02/1996
Immobile attuale
Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**
Sez. Urb. **CHI Foglio 18 Particella 116 Subalterno 105**
Sez. Urb. **CHI Foglio 18 Particella 261 Subalterno 102**
Rendita: **Euro 1.699,14**
Rendita: **Lire 3.290.000**
Zona censuaria **10**
Categoria **A/2⁹**, Classe **7**, Consistenza **7,0 vani**
Partita: **123679**

CLASSAMENTO del 14/02/1996 in atti dal 19/02/1996
(n. 2532.2/1996)

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. CHI Foglio 18 Particella 116

- > [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
nato a CASALUCE (CE) il 03/10/1940
☐ dall'impianto al 14/02/1996
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

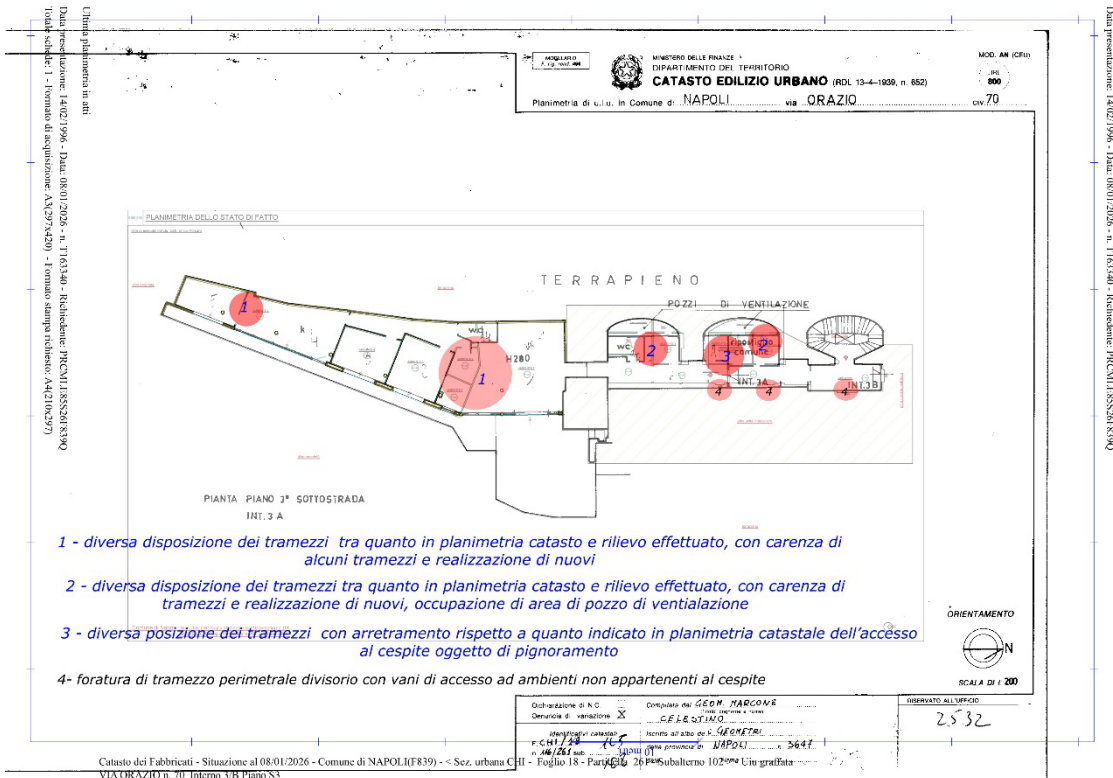
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. CHI Foglio 18 Particella 116 Sub. 105

- > 1. [REDACTED] 2. VARIAZIONE del 14/02/1996 in atti dal 19/02/1996
nato a CASALUCE (CE) il 03/10/1940 FRAZIONAMENTO (n. 2532.1/1996)
☐ dal 14/02/1996
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

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.

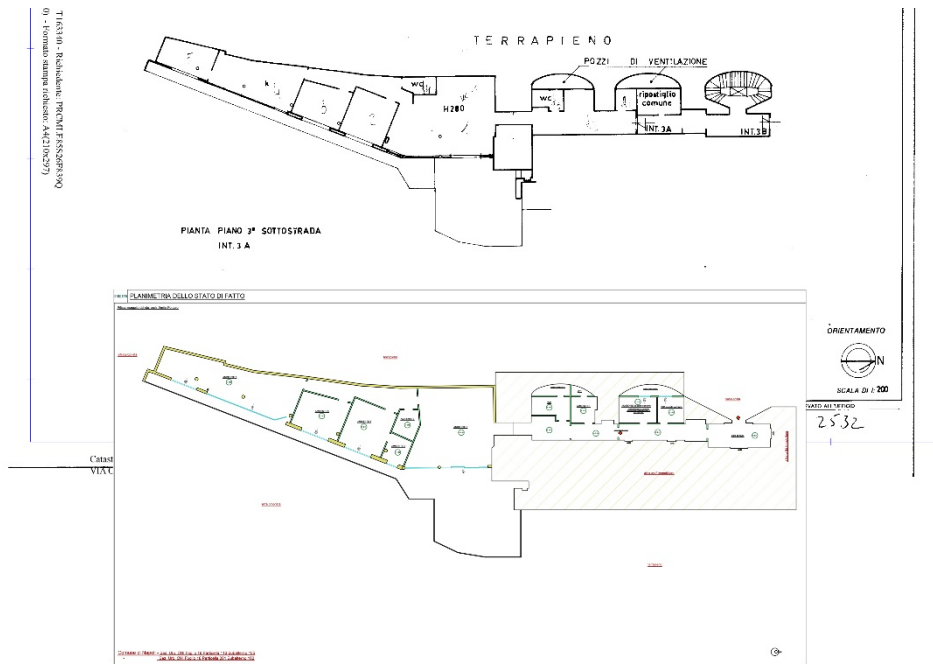
Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale per la dovuta verifica:



Sovrapposizione con planimetria catastale e indicazione difformità:

- 1 - diversa disposizione dei tramezzi tra quanto in planimetria catasto e rilievo effettuato, con carenza di alcuni tramezzi e realizzazione di nuovi.
- 2 - diversa disposizione dei tramezzi tra quanto in planimetria catasto e rilievo effettuato, con carenza di tramezzi e realizzazione di nuovi, occupazione di area di pozzo di ventilazione.
- 3 - diversa posizione dei tramezzi con arretramento rispetto a quanto indicato in planimetria catastale dell'accesso al cespite oggetto di pignoramento.
- 4- foratura di tramezzo perimetrale con vani di accesso ad ambienti non appartenenti al cespite.
- 5 – attuale conformazione derivante da frazionamento registrato al catasto che non risulta avere (come da riscontri ottenuti dagli uffici) atto amministrativo di riferimento.

Si riporta anche il rilievo e la planimetria a confronto



In ultimo si segnala che nella visura storica dell'immobile, sopra riportata, l'interno è indicato con il 3/b, mentre all'interno della planimetria catastale gli interni risultano invertiti per probabile erronea indicazione (o successiva inversione degli stessi).

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

Lo scrivente rappresenta che la planimetria in atti del catasto risulta essere esclusivamente quella post-frazionamento e che, a seguito di richiesta di planimetria di impianto la stessa risultava mancante e non si aveva alcun riscontro ulteriore dall'ufficio preposto a seguito di richiesta tramite pec.

Tanto si riporta per quanto necessario.

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

Lotto Unico : piena proprietà di immobile ubicato in via Orazio n.70, interno 3/b, piano 3° sotto-strada (il livello 3° va a scendere rispetto alla quota di ingresso al fabbricato) di una unità edilizia di espansione recente costituita da 4 livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a “blocco”, in Napoli, dati catastali:

Comune di Napoli – sez. CHI–foglio 18-p.IIa 116-sub.105-a/2;

Comune di Napoli – sez. CHI–foglio 18-p.IIa 261-sub.102- a/2;

consta di 7 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile (considerando anche i definibili spazi filtro) di 181 mq + 23 mq di balcone + 63 mq di terrazzo a livello, a cui va ad aggiungersi i metri quadri delle “*parti comuni*” di 38 mq; confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra proprietà, ad est con terrapieno ed ad ovest con terrapieno di strada superiore via Orazio e vano scala.

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

- 1 - diversa disposizione dei tramezzi tra quanto in planimetria catasto e rilievo effettuato, con carenza di alcuni tramezzi e realizzazione di nuovi.
- 2 - diversa disposizione dei tramezzi tra quanto in planimetria catasto e rilievo effettuato, con carenza di tramezzi e realizzazione di nuovi, occupazione di area di pozzo di ventilazione.
- 3 - diversa posizione dei tramezzi con arretramento rispetto a quanto indicato in planimetria catastale dell'accesso al cespite oggetto di pignoramento.
- 4- foratura di tramezzo perimetrale con vani di accesso ad ambienti non appartenenti al cespite.
- 5 – attuale conformazione derivante da frazionamento registrato al catasto che non risulta avere (come da riscontri ottenuti dagli uffici) atto amministrativo di riferimento

Risulta:

- Presenza di licenza edilizia n.771 del 1961 con cui il Comune rilasciava atto amministrativo per l'edificazione del fabbricato sito in via Orazio (la detta licenza edilizia, rispetto all'ulteriore documentazione reperita presso altri uffici comunali si presume sia esclusivamente afferente al fabbricato originario ed alla conformazione della parte non priva di regolarità urbanistica/amministrativa).

Il Riscontro dell'Ufficio Tecnico è :

Dati indicati dal richiedente:
ubicazione : Via Orazio 70.

Con riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti di cui alla nota sopra indicata, si comunica che la licenza edilizia n. 771/1961 di cui alla pratica edilizia 70/1961 e' stata rilasciata per l'immobile di via Orazio n. 70.

Detta pratica edilizia, tuttavia, al momento non e' reperibile e pertanto non e' possibile fornire gli atti richiesti.

Non risulta per l'immobile in esame alcuna pratica di agibilita'.

Sulla base dei dati riferiti alla presenza di Licenza Edilizia n.771/61, lo scrivente, appurando che non è stato possibile visionare i grafici relativi alla detta licenza edilizia, così come indicato nel riscontro ricevuto dall'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli (responsabile al fine di tutte le analisi possibili ed effettuabili dallo scrivente) può solo indicare che il dato relativo a presenza di licenza edilizia (tanto confermato dal Comune di Napoli tramite attestazione), ovvero all'atto amministrativo in sé rilasciato dall'ente preposto, ne **dovrebbe** 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.771 del 1961 in data precedente al

01/09/1967, ma che, nonostante vi sia atto amministrativo rilasciato (da cui sarebbe dovuto dipendere il relativo controllo dell'ente preposto) ci si trova di fronte ad una non conformità rispetto a quanto rilevato e quanto presente nella planimetria catastale rinvenuta negli uffici catastali. Ne consegue che la possibile regolarità, data dalla licenza edilizia, è da considerarsi **esclusivamente** all'immobile originario (di cui lo scrivente ha potuto solo prendere visione della planimetria ad anno 1996), 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.

Non risulta esservi pratica di agibilità, così come indicato dal preposto Ufficio Tecnico.

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/2026/28153 del 12.01.2026 – esistenza pratiche telematiche (SCIA – DIA - CIL) dal 1990 al 2026 – via Orazio, 70 – [REDACTED]
[REDACTED]

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 1990-2026.

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 del Comune di Napoli riscontrano che per i nominativi indicati (ovvero quelli in possesso dello scrivente) risulta presenza di:

- Istanza di condono n.757 del 1987

In allegato e così come da Sua richiesta del 09/01/2026 prot. n° 21047 si trasmette copia pratica di condono n° 757/06/1987 intestata al Sig. [REDACTED] per abusi realizzati in Napoli alla Via Orazio n.70 di cui se ne allega copia.
S.G.

A seguito di lettura della detta istanza risulta presente documento afferente a diniego della stessa:

OGGETTO: Diniego di sanatoria ai sensi dell'art. 35 - comma 10 Legge n° 47 del 28/02/1985 - 724/94 e successive integrazioni e modificazioni. Prat. n° 20076/95

Visto la domanda di sanatoria presentata dal Sig. [REDACTED] acquisita al Protocollo Generale del Comune di Napoli al n° 208169 in data 26/06/87 tendente ad ottenere il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria relativamente alle opere abusive realizzate alla Via Cavone degli Sbirri, 20 consistenti:
chiusura terrazzo a livello dell'immobile con copertura in lamiera per mq. 170,00; sostituzione in altra epoca della copertura in lamiera con solaio in putrelle e tavelloni; costruzione di un balcone di mq. 15,00; frazionamento dell'appartamento preesistente in due unità.

Visto l'art. 35 comma 10 Legge n° 47 del 28/02/1985 e sue modificazioni ed integrazioni.

VIENE ESPRESSO IL DINIEGO DI SANATORIA

alla pratica n° 20076/95 per i seguenti motivi:
l'abuso contrasta con le norme dell'ex art. 7 L. 1497/39, alterando gravemente ed ulteriormente la condizione ambientale del sito così come da parere espresso dalla C.E.I.

- Fascicolo di contenzioso amministrativo n.1584/1982

indirizzo: VIA ORAZIO n.70 interno 3/B Piano S3

nominativi: [REDACTED]

La ricerca ha dato esito **POSITIVO**, in quanto ai nominativi e indirizzi indicati, risulta il seguente fascicolo di Contenzioso Amministrativo relativo ad accertamenti di abusi edilizi:

- C.A.1524/82 intestato a [REDACTED]

Nel quale si legge:

QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne il cespite del lotto unico:

Comune di Napoli – sez. CHI–foglio 18-p.lla 116-sub.105-a/2;

Comune di Napoli – sez. CHI–foglio 18-p.lla 261-sub.102- a/2;

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 da:

1

-- atto di compravendita del notaio [REDACTED] di Napoli del 25 ottobre 1980, trascritto a Napoli 1 il 19 novembre 1980 ai nn. 20715/15874, col quale [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dell'immobile in oggetto da [REDACTED] nato a Caserta il 21 febbraio 1913, [REDACTED] [REDACTED], nato a Napoli il 25 aprile 1940 e [REDACTED] nata a Napoli il 7 novembre 1917. =====

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

Si precisa che in tale atto il [REDACTED] acquistava l'originaria configurazione del cespite, a cui nel 1996 è susseguito il frazionamento, la cui descrizione nell'atto del 1980 è la seguente:

... "Ruggio fiorito" sito in Napoli, con
accesso da via Orazio civico 70
- appartamento al terzo piano sottostrada o primo
piano sul pianterreno, distinto col numero interno
tre (3) composto di cinque vani ed accessori, con
terrazzino a livello e con annessa piccola area pa-
vimentata a forma di poligono irregolare, adiacente
all'appartamento stesso, in parte ricoperta da tra-
vi di ferro e tettoia in plastica ed in parte adibi-
ta a lavanderia, il tutto confinante con terrapieno
della via Orazio, e proseguendo in senso antiorario,
con proprietà I C A R, con proprietà S.P.E.M.E., con

proprietà Casalini, ancora con proprietà S.P.E.M.E.
e con proprietà degli eredi dell'avvocato Antonio
Lancellotti salvo altri.
L'appartamento sopra descritto, unitamente all'an-
nessa area pavimentata costituente accessorio di ce-
spite urbano, è riportato nel N.C.E.U. di Napoli al-
la partita 123679 Sezione Chiaia, foglio 18, parti-
cella 118 (oggi 261) e 116/5 - Via Orazio, 70 piano
E S int. 3, zona cens. 10, categoria A/2 classe 7,
con la R.C. di lire 11295

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. CHI–foglio 18-p.lla 116-sub.105-a/2;

Comune di Napoli – sez. CHI–foglio 18-p.lla 261-sub.102- a/2;

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 informazioni titoli edilizi abilitativi a seguito Ordinanza del Tribunale di Napoli – Rep. R.G.E. 328/2025 di cui alla nota PG/2026/28153 del 12/01/2026

Dati indicati dal richiedente:
ubicazione : Via Orazio 70.

Con riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti di cui alla nota sopra indicata, si comunica che la licenza edilizia n. 771/1961 di cui alla pratica edilizia 70/1961 e' stata rilasciata per l'immobile di via Orazio n. 70.

Detta pratica edilizia, tuttavia, al momento non e' reperibile e pertanto non e' possibile fornire gli atti richiesti.

Non risulta per l'immobile in esame alcuna pratica di agibilita'.

Risulta, quindi:

- Presenza di licenza edilizia n.771 del 1961 con cui il Comune rilasciava atto amministrativo per l'edificazione del fabbricato sito in via Orazio (la detta licenza edilizia, rispetto all'ulteriore documentazione reperita presso altri uffici comunali si presume sia esclusivamente afferente al fabbricato originario ed alla conformazione della parte non priva di regolarità urbanistica/amministrativa).

Sulla base dei dati riferiti alla presenza di Licenza Edilizia n.771/61, lo scrivente, appurando che non è stato possibile visionare i grafici relativi alla detta licenza edilizia, così come indicato nel riscontro ricevuto dall'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli (responsabile al fine di tutte le analisi possibili ed effettuabili dallo scrivente) può solo indicare che il dato relativo a presenza di licenza edilizia (tanto confermato dal Comune di Napoli tramite attestazione), ovvero

all'atto amministrativo in sé rilasciato dall'ente preposto, ne **dovrebbe** 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.771 del 1961, in data precedente al 01/09/1967, ma che, nonostante vi sia atto amministrativo rilasciato (da cui sarebbe dovuto dipendere il relativo controllo dell'ente preposto) ci si trova di fronte ad una non conformità rispetto a quanto rilevato e quanto presente nella planimetria catastale rinvenuta negli uffici catastali. Ne consegue che la possibile regolarità, data dalla licenza edilizia, è da considerarsi **esclusivamente** all'immobile originario (di cui lo scrivente ha potuto solo prendere visione della planimetria ad anno 1996), 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.

Non risulta esservi pratica di agibilità, così come indicato dal preposto Ufficio Tecnico.

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/2026/28153 del 12.01.2026 – esistenza pratiche telematiche (SCIA – DIA - CIL) dal 1990 al 2026 – via Orazio, 70 – [REDACTED]
[REDACTED]

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 1990-2026.

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.

Per quanto concerne l'ufficio Condono:

- Istanza di condono n.757 del 1987

Oggetto: Trasmissione atti: (Via Orazio)

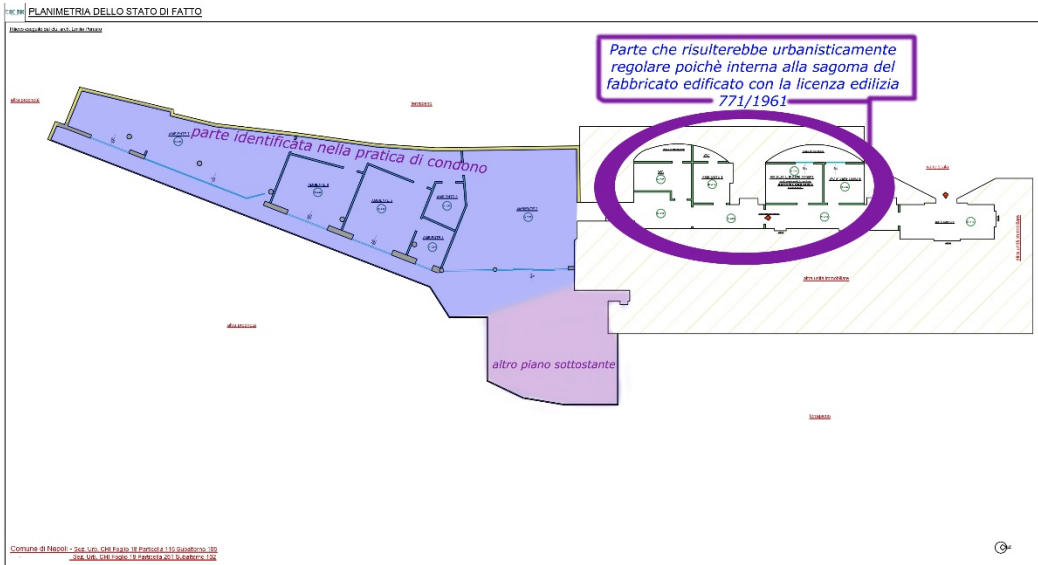
In allegato e così come da Sua richiesta del 09/01/2026 prot. n° 21047 si trasmette copia pratica di condono n° 757/06/1987 intestata al Sig. [REDACTED] per abusi realizzati in Napoli alla Via Orazio n.70 di cui se ne allega copia.

S.G.

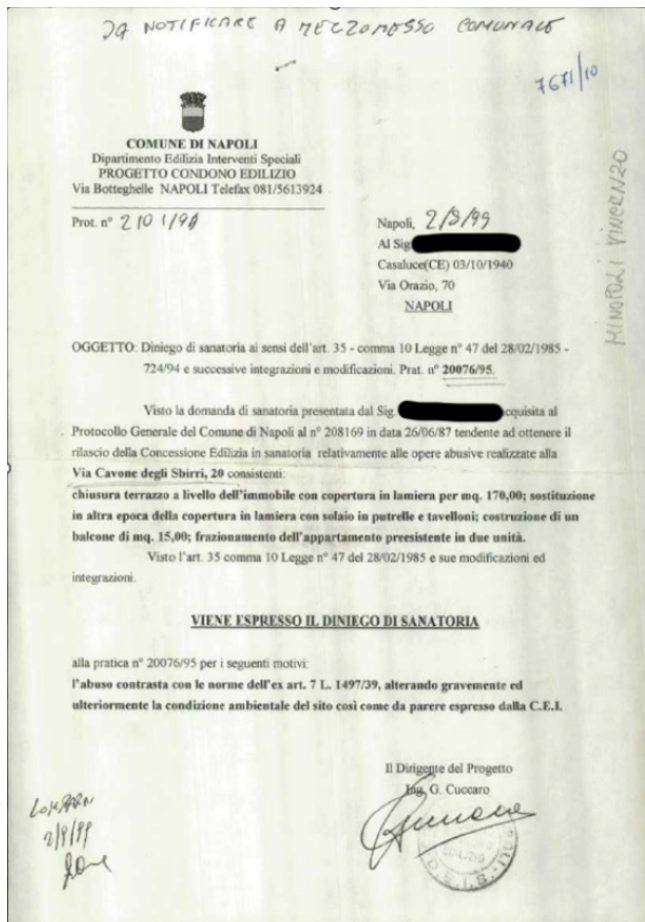
Dall'istanza di condono si evince che il [REDACTED] richiedeva condono per la seguente parte, che risulta, quindi, costruita priva di atti amministrativi, visibile dalle foto allegate alla domanda di condono:



La parte, quindi, si presume sia associabile a quella che viene indicata nel rilievo effettuato a seguito di accesso:



Ciò anche in virtù di lettura della detta istanza in cui risulta presente documento afferente a diniego della stessa:





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

Oggetto: CTU - istanza accesso atti amministrativi antiabusivismo – RGN n.328/2025

In risposta alla richiesta trasmessa via pec il 08/01/2026 registrata con il PG. n.36858 del 13/01/2026, si comunica che si è effettuata ricerca nell'archivio digitalizzato del Servizio Antiabusivismo, mediante la consultazione degli elenchi informatici dei fascicoli relativi ad accertamenti di abusi edilizi, inserendo i seguenti dati:

indirizzo: VIA ORAZIO n.70 interno 3/B Piano S3

nominativi: [REDACTED]

La ricerca ha dato esito [REDACTED], in quanto ai nominativi e indirizzi indicati, risulta il seguente fascicolo di Contenzioso Amministrativo relativo ad accertamenti di abusi edilizi:

- C.A.1524/82 intestato [REDACTED]

La documentazione dei fascicoli viene trasmessa tramite allegato PDF.

Nel quale si legge:

ci siamo recati in ^{via} Via Orazio, 70

ed ivi abbiamo constatato:

Descrizione delle opere:

Lavori abusivi eseguiti sul terrazzo al livello del 3° piano sottostada, consistenti nella demolizione di una preesistente tettoia, costituita in putrelle in ferro e tavelloni. La tettoia risultava ancorata per una parte al muro di contenimento della sovrastante strada "Via Orazio". Inoltre è stato demolito il parapetto preesistente. I lavori eseguiti consistono nell'aver avanzato il solaio di calpestio sul lato ovest dell'appartamento, ove si è verificata la demolizione della tettoia, mediante posa in opera di putrelle in ferro e tavelloni. Il tutto per una larghezza media di circa mt. 1,00 e di una lunghezza di circa mt. 25,00. Allo stato si sta procedendo alla rifusione della copertura previa posa in opera delle strutture verticali in numero di 6 pilastri costituiti da travi in ferro ~~12x22~~"

a doppia "T 20", ancorate con piastra bullonata al solaio di calpestio.
Al di sotto della parte del terrazzo coperta con tettoia in presiegua a quella demolita è stata realizzata una piscina di circa mq. 25,00 con profondità di circa mt. 1,20, ricavata in parte nel costone tufaceo. I lavori sono al grezzo. Il terrazzo ampliato e la piscina sono stati posti sotto sequestro dai VV.UU. 4° Sez. con sigillo.
Inoltre nell'interno dell'appartamento di circa mq. 200 si stanno eseguendo lavori di ordinaria manutenzione consistenti in spicconatura e rifazione degli intonaci. Il proprietario esibisce in visione fotografie attestanti l'esistenza della presenza della tettoia demolita, fotografie bollate dall'Ufficio dell'Intendenza di Finanza in data 25.2.81 e si riserva di presentare ulteriore documentazione per la struttura (ca. tufo, metallica) presente in contestazione. Il proprietario non è autorizzato al congiungimento, al grezzo, della ringhiera già in fase di ultimazione per motivi di sicurezza.
Da informazioni assunte è risultato:
Proprietario del suolo [redacted] nato a Casaluce (CE) il 3.10.940 ed ivi dom.to alla Via Orazio,70 =

Ricade in zona omogenea B – agglomerati urbani di espansione recente - dell'attuale variante al Prg del Comune di Napoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.

PG/2026/29507 del 12/01/2026

All'arch. Porcaro Emilio
n.q. di CTU del Procedimento R.G.N. 328/2025

oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica storica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 212 p.lla 116**.

In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail ed acquisita con PG/29492 del 12.01.2026, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica storica dal 1972 per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 212 p.lla 116** 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 A - Conservazione - Sottozona A2 conservazione dell'edilizia esistente**, disciplinata dall'**art. 7** delle norme di attuazione;
- risultava sottoposta, alle disposizioni della **parte terza del Dlgs 42/2004 art.157** in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal **Dm 28/03/1985**, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- non 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 approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 la destinazione urbanistica relativa alle particelle oggetto della richiesta è la seguente:

La Particella 116 del Foglio 212:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli **artt. 31 e 33** delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, come **area stabile**;
- risulta sottoposta, 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 ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal **Dm 28/03/1985**, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorita' di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella **carta del rischio da frana R3 rischio elevato**;
- ricade nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995)** in **zona RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale**;
- rientra nell'area della **Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa** di cui al DPCM del 24.06.2016;
- 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.

All'interno dello stesso si evince, quindi, che tale cespite ricade:

- risulta sottoposta, 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 ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal **Dm 28/03/1985**, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- ricade nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorita' di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella **carta del rischio da frana R3 rischio elevato**;
- ricade nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14/12/1995)** in **zona RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale**;
- rientra nell'area della **Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa** di cui al DPCM del 24.06.2016;

Dalle analisi svolte, rispetto ai riscontri ottenuti ed alla documentazione visionata, a parere interpretativo dello scrivente, essendovi il diniego all'istanza di condono, per come letto, e ricadendo l'area in zona di rischio frana R3 – rischio elevato, nonché nelle zone vincolate dal DM 28/03/1985, si presume che non risulterebbe possibile ottenere nuovo atto amministrativo per il cespite per poterne ottenere una regolarità sanatoria.

Quanto ciò detto, laddove si volesse effettuare anche un possibile accertamento di conformità presso gli Uffici preposti, comporterebbe analisi che potrebbero evolvere in fenomeni ostativi all'accoglimento di istanze poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere

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

Pertanto spetterà all'autorità competente verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino/acquisizione o pecuniarie previste dalla legge se necessari.

All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto tutto sopra descritto e articolato, rappresentando che, date le analisi effettuate, si potrà indicare calcolo di valutazione del cespite in base al valore d'uso dello stesso, rappresentando che risulta esservi una cospicua parte di volume privo di atti amministrativi che ne diano la regolarità ed una piccola parte, interna al corpo di fabbrica del complesso in via Orazio n.70, che sarebbe riferibile all'atto amministrativo di licenza del 1961.

Tanto si riporta per quanto necessario.

Come indicato nel Quesito 3 vi sono irregolarità:

1 - diversa disposizione dei tramezzi tra quanto in planimetria catasto e rilievo effettuato, con carenza di alcuni tramezzi e realizzazione di nuovi.

2 - diversa disposizione dei tramezzi tra quanto in planimetria catasto e rilievo effettuato, con carenza di tramezzi e realizzazione di nuovi, occupazione di area di pozzo di ventilazione.

3 - diversa posizione dei tramezzi con arretramento rispetto a quanto indicato in planimetria catastale dell'accesso al cespite oggetto di pignoramento.

4- foratura di tramezzo perimetrale con vani di accesso ad ambienti non appartenenti al cespite.

5 – attuale conformazione derivante da frazionamento registrato al catasto che non risulta avere (come da riscontri ottenuti dagli uffici) atto amministrativo di riferimento.

Punto n.1

Tale difformità potrebbe essere verificata, in linea teorica, con richiesta di una pratica di CILA (da doversi richiedere in sanatoria), riguardando la trasformazione della tramezzatura interna dell'immobile. Essendo che tali difformità riguardano parti presenti su volume che risulta oggetto dell'istanza di condono dinegata, lo scrivente, rappresenta che tale analisi è puramente teorica, essendo che la totalità degli interventi su tale corpo (quindi anche le stesse difformità di tramezzo) potrebbero essere soggetto ad ordine demolitorio o di acquisizione.

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.

Punto n.2

Tale difformità, riguardando tramezzature realizzate su parti condominiali necessiterebbero di ripristino dello stato ex ante.

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.

Punto n.3 e n.4

Tale difformità, riguardando lo spostamento del confine di inizio del cespite oggetto di pignoramento con parte dello stesso che attualmente risulterebbe "fuso" con parte di quelle che sono le aree nelle "parti comuni", richiederebbe un ripristino della situazione ex ante presente nella planimetria catastale.

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.

Punto n.5

Essendo che il frazionamento risulterebbe privo di atto amministrativo, poiché la sola registrazione al catasto non implica la regolarità dell'azione (ciò anche verificato da quanto presente nell'istanza di condono con cui si chiedeva di sanare il frazionamento), e verificato quanto alla documentazione reperita nei vari uffici amministrativi, come sopra riportato, risulterebbe necessario verificare un accertamento di conformità per quanto concerne tale situazione.

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.

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

In ultimo lo scrivente ha inoltrato anche richiesta all'Ufficio Patrimonio del Comune di Napoli per verificare la presenza di possibili provvedimenti di acquisizione del cespite, essendo presente atto di contenzioso amministrativo precedente all'istanza di condono dinegata.

Il riscontro ottenuto dal relativo ente è il seguente:

Oggetto: Riscontro nota PG/2026/106540 del 26.01.2026 – *TRIBUNALE DI NAPOLI - RGN 328/2025 - Richiesta ex art. 61 c.p.c.. Immobile sito in Napoli Via Orazio 70 Int.3/B Piano S3*

Con riferimento all'oggetto ed in riscontro alla nota PG/2026/106540 del 26.01.2026 pervenutaci dall'Area Tecnica Patrimonio, con cui è stata acquisita al protocollo generale dell'Ente la Sua richiesta, pervenuta a mezzo PEC, sulla verifica e la presenza di pratiche di acquisizione al patrimonio comunale degli immobili indicati nell'istanza ex art. 61 c.p.c., si comunica che agli atti dello Scrivente Servizio non risultano decreti di esproprio. Per eventuali ulteriori informazioni circa il regime patrimoniale del bene in argomento si potrà riferire al Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio che legge per conoscenza.

Tanto si riporta per quanto necessario.

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 libero.

Per accedere a tale cespite, come già indicato, bisogna accedere da porta di caposcala (unica forma di accesso), passare per parte comune e poi poter accedere al cespite oggetto del pignoramento.

Lo scrivente rappresenta di aver effettuato richiesta ai preposti uffici dell’Agenzia delle Entrate, al fine di poter verificare la presenza di contratti di locazione, i quali hanno dato riscontro, verificando che non vi sono contratti di locazione in essere:

OGGETTO: TRIBUNALE DI NAPOLI NORD RGN 328/2025

Gentile Architetto, in riscontro all’istanza da Lei presentata ed assunta al prot. n. 39586 del 30/01/2026, si comunica che non risultano contratti di locazione intestati a:

- 

(CE) il 03/10/1940 per l’immobile ubicato nel Comune di Napoli:

Sez. Urb. CHI Foglio 18 Particella 116 Subalterno 105

Sez. Urb. CHI Foglio 18 Particella 261 Subalterno 102

Cordiali saluti.

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 e ci si riporta alle restanti ispezioni depositate nel fascicolo telematico ed alla relazione del custode:

Elenco immobili

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana CHI Foglio 0018 Particella 00261 Subalterno 0102

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 20/02/2015 - Registro Particolare 433 Registro Generale 3676
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2373/7115 del 16/02/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati
2. TRASCRIZIONE del 25/07/2025 - Registro Particolare 17329 Registro Generale 22705
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 10279 del 09/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita CASALUCE (CE)
Data di nascita 03/10/1940 Codice fiscale VRLVCN40R03B916C *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 1140 pag. 54
Iscrizioni debitori vol. 369 pag. 144

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE CONTRO del 13/03/1986 - Registro Particolare 881 Registro Generale 5301
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/1986 - Registro Particolare 13116 Registro Generale 18770
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
3. ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/1997 - Registro Particolare 1996 Registro Generale 12209
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12781 del 26/06/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in NAPOLI(NA)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2737 del 20/10/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2012 - Registro Particolare 488 Registro Generale 4094
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 6485/2011 del 25/05/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in NAPOLI(NA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2012 - Registro Particolare 15507 Registro Generale 20598
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O CORTE APPELLO NAPOLI Repertorio 9731/2012 del 19/04/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in NAPOLI(NA)
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2015 - Registro Particolare 433 Registro Generale 3676
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2373/7115 del 16/02/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in NAPOLI(NA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2016 - Registro Particolare 1390 Registro Generale 1754
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - QUINTA SEZIONE Repertorio 1/2016 del 07/01/2016
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in NAPOLI(NA)
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2016 - Registro Particolare 15436 Registro Generale 20248
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 75/2016 del 31/05/2016
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in NAPOLI(NA)
Nota disponibile in formato elettronico

In merito all'esistenza di regolamento condominiale lo scrivente chiedeva informazioni all'attuale amministratore di condominio il quale, a seguito di richiesta via pec non ha dato riscontro alla stessa.

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.

Rientra invece:

Oggetto: Napoli, immobile sito in Via Orazio n. 70 **N.C.E.U.** Sez. CHI, fg. 18, part. 116, sub. 105 e Sez. CHI, fg. 18, part. 261, sub. 102 – **N.C.T.** fg. 212, part.lla 116. 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 l'8.01.2026 e acquisita in data 9.01.2026 al protocollo n. 351-A, volta ad ottenere il rilascio della certificazione vincolistica, ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n° 42 in riferimento agli immobili e ai terreni 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 rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con **D.M. del 28/03/1985** (Collina di Posillipo versante flegreo ad integrazione di zone già vincolate) pubblicato sulla G.U. n. 98 del 26.04.1985, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.L.gs 42/2004.

Lo stesso, inoltre, rientra nel perimetro del Piano territoriale paesistico – Posillipo con **D.M. del 14/12/1995** pubblicato sulla G.U. n. 47 del 26.02.1996 e ricadono in zona R.U.A. – Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale.

Sarà 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 attestazione circa l'esistenza o meno di vincoli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e/o usi civici, con riferimento agli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 328/2025, G.E. dr. Montefusco, Tribunale di Napoli, Sez.Es.Imm., identificati in N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. Urb. CHI Foglio 18 Particella 116 Subalterno 105 e Sez. Urb. CHI Foglio 18 Particella 261 Subalterno 102.**

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 sulle unità 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 - Direzione provinciale I 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, 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. Quali importi vantati dal condominio non posso che esservi quelli che hanno azionato la presente esecuzione immobiliare e che, come da precetto sono così quantificati:

- con atto di precetto notificato in data 24.04.2025, l'odierno creditore ha intimato alla debitrice il pagamento, entro dieci giorni dalla notifica, della complessiva somma di euro 62.454,29 in

La richiesta e la ricevuta di invio vengono depositate all'interno del fascicolo telematico, rappresentando, nuovamente, 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.

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.

Sulla base delle considerazioni effettuate nel Quesito 6 del presente elaborato peritale e valutando la carenza delle dovute autorizzazioni urbanistiche ed essendo stato valutata la non possibilità di sanatoria, per come già analizzato nei quesiti pregressi, l'immobile sarà valutato sulla base del **valore d'uso**.

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

In base al metodo di stima cosiddetto **analitico**, la stima del valore d'uso sarà effettuata con una capitalizzazione, riportando all'attualità, con un saggio speculativo adeguato, i canoni che si percepirebbero per la locazione di detti beni, sottraendo poi il valore residuo, in questo caso, dato dal valore dell'area di sedime meno i costi di demolizione dei beni stessi, al termine della loro vita utile.

Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso è:

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

dove :

V = valore dell'immobile

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

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

i = è il saggio di sconto per l'attualizzazione

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

Per ottenere il valore di partenza la scrivente utilizzerà quale forma associabile quella del valore di locazione per il fabbricato, svolgendo, preventivamente, una indagine di mercato prendendo dati da più fonti che trattano gli immobili della zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari alienati recentemente o in corso di trattativa.

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

[Comune di Napoli – sez. CHI–foglio 18-p.lla 116-sub.105-a/2;](#)

[Comune di Napoli – sez. CHI–foglio 18-p.lla 261-sub.102- a/2;](#)

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

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2025 I semestre che nel Comune di Napoli per zona Posillipo attribuisce un valore di locazione, per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 10,30 €/mq ad un massimo di 15,70€/mq.

Considerata la qualità, lo stato dell'immobile e la posizione, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 13,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona Posillipo attribuisce un valore di locazione per abitazioni in 1° fascia con valore medio pari a 14,00 €/mq.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in condizioni pari a quelle oggetto di procedura pari a 13,50 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(13,00+14,00 / 2= 13,50 \text{ €/mq})$$

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

| Caratteristiche dell'immobile | Coeff. moltiplicatore utilizzabile | Coeff. adottati | Prezzo medio |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------|--------------|
| UBICAZIONE | | | |
| Vie principali | 1 | 1 | 13,50 |
| Vie laterali di minore importanza | | | |
| Vie isolate | 0,9 | | |
| UNITA' IMMOBILIARE | | | |
| Libera da affitto | 1 | 1 | 13,50 |
| Occupata | 0,75 | | |
| Attuali proprietari | 0,9 | | |
| EDIFICI CON ASCENSORE | | | |
| Piano terra | 0,85 | | |

| | | | |
|-------------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Piano primo | 0,9 | | |
| Piano secondo | 0,95 | | |
| Piani superiori intermedi | 1 | 1 | 13,50 |
| Piano ultimo | 1,1 | | |
| Piano interno con terrazzo | 1,15 | | |
| SERVIZI DELL'APPARTAMENTO | | | |
| Privo di servizi | 0,7 | | |
| Servizi semplici | 1 | 1 | 13,50 |
| Servizi doppi | 1,025 | | |
| Servizi tripli | 1,05 | | |
| CONDIZIONAMENTO | | | |
| Condizionamento estate/inverno | 1,1 | | |
| Riscaldamento autonomo | 1 | | |
| Riscaldamento centralizzato | 0,95 | | |
| Senza riscaldamento | 0,9 | 0,9 | 12,15 |
| SOLAI | | | |
| In latero-cemento o in ferro | 1 | 1 | 13,50 |
| In legno | 0,9 | | |
| ISOLAMENTO TERMICO | | | |
| Adeguate | 1,1 | | |
| Sufficiente | 1 | 1 | 13,50 |
| Insufficiente | 0,95 | | |
| PORTIERATO | | | |
| Con custode | 1 | | |
| Senza custode | 0,95 | 0,95 | 12,82 |
| MANUTENZIONE CESPITE | | | |
| Ottima | 1,1 | | |
| Buona | 1 | | |

| | | | |
|---|------------------------------|-------------|--------------|
| Media | 0,9 | | |
| Pessima | 0,75 | 0,75 | 10,12 |
| BOX/POSTO AUTO | | | |
| Dotato di box e posto auto | 1,2 | | |
| Dotato di box | 1,1 | | |
| Dotato di posto auto | 1 | | |
| Dotato di cantinola | 1 | | |
| Senza box posto auto e cantinola | 0,9 | 0,9 | 12,15 |
| SERVIZI IMMOBILE | | | |
| Con cortile | 1 | | |
| Con giardino/terrazzo | 1,05 | 1,05 | 14,17 |
| Senza | 0,95 | | |
| | | | |
| ESPOSIZIONE | | | |
| Strada interna | 0,9 | | |
| Via principale | 1 | 1 | 13,50 |
| PANORAMICITA' | | | |
| Panoramico | 1,1 | 1,1 | 14,85 |
| A distanza superiore ai venti metri | 1 | | |
| Non panoramico-non a distanza | 0,9 | | |
| RAPPORTO SUPERFICIE / VANI | | | |
| Razionale | 1 | 1 | 13,50 |
| Non strutturalmente razionale | 0,85 | | |
| Non razionale ma modificabile | 0,95 | | |
| <u>VALORE FINALE in c.t.</u> | <u>Euro /mq 13,16</u> | | |

Il valore di locazione al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a **€/mq 13,00**, 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. : 181 mq

Superficie u.n.c al 10%: 18 mq

181 mq + 18 mq= 199 mq **Superfici Principali**

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

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

Balcone 23 mq al 25%= 5,75 mq → 6 mq

Terrazzo calcolato al 35% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%

Terrazzo 25 mq al 35% + 38 al 10%= 5 mq

Parti comuni

Parti comuni calcolate al 10%

Parti Comuni 38 mq al 10% = 3,8 mq → 4 mq

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

Commerciale: 199 mq + 6 mq + 5 mq + 4 mq = 214 mq .

Si può affermare, quindi, che il Valore di locazione al mese dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 13,00 x 214 cifra che arrotondata è pari a = Euro 2.782,00

Per calcolare il reddito annuo che il suddetto bene può esprimere, utilizzando il valore di locazione mensile dell'immobile in precedenza calcolato pari a **€ 2.782,00/mese**, deriva che il reddito lordo annuo sviluppato dal cespite è di **€ 33.384,00 (trentatremilatrecentottantaquattro/00)**, al quale, tuttavia, vanno detratte le spese e gli oneri annuali, attribuibili al proprietario, pari a circa il 25% ($33.384 \times 0,25 = 8.346,00$) del reddito lordo, per cui il reddito netto annuale netto del cespite è pari a: **R = € 25.038,00 (venticinquemilatrenotto/00)**.

Il valore residuo dell'immobile V_r , ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito (considerato che l'immobile appartiene ad un fabbricato condominiale e precisamente ad un corpo di fabbrica inserito all'interno di un complesso), dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare, una volta notificato l'ordine di demolizione, applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione, che in zona vincolata è pari a 20.000 euro (sanzione massima).

A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche simili (età del fabbricato maggiore di 40 anni), sarà possibile e ragionevole ipotizzare, in via teorica, un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile n , prima che lo stesso venga abbattuto e/o acquisito dalla pubblica amministrazione pari a 20 anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione dalla tabella a seguire:

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

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

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

$$V = 25.038,00 \frac{(1 + 0,025)^{20} - 1}{(1 + 0,025)^{20}} - \frac{20.000,00}{(1 + 0,025)^{20}} =$$

$$= 25.038,00 \frac{(1,63 - 1)}{0,04} - \frac{20.000,00}{1,63} = 382.079,00$$

Sulla scorta del Valore d'uso determinato come sopra, ovvero 382.079,00 euro (trecentottantaduemilasettantanove/00), 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, oltre alle considerazioni relative ad accertamenti di conformità e stati difformi verificati, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore d'uso, come sopra individuato, nella misura del 5% del Valore d'uso al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, oltre che le incongruenze rilevate in fase di rilievo e le possibili azioni sulle difformità riscontrate.

Tale valore ammonta ad euro 19.103,00 che comporta un valore di euro 362.976,00

(trecentosessantaduemilanovecentosettantasei/00).

Tale valore può essere arrotondato per eccesso andando ad avere

Prezzo base d'asta : 363.00,00 (trecentosessantatremila/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 morte del [REDACTED]
affidente alla curatela dell'eredità giacente dello stesso.

CONCLUSIONI LOTTO UNICO

Comune di Napoli, Sez. CHI, foglio 18, particella 116, sub 105, cat A/2

Comune di Napoli, Sez. CHI, foglio 18, particella 261, sub 102, cat A/2

Valore immobile a seguito decurtazioni: 363.000,00 euro

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

